

Bostadsrättsföreningen Årsta Gård

Organisationsnummer: 769604-3152

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31

Redovisningen omfattar Sida

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

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Årsta Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

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 6 st. överlåtelse.

Verksamhet

Värme

Under januari 2014 var det problem med värmen i ett antal lägenheter. Orsaken till detta var en trasig kompressor . Samtidigt som detta åtgärdades så justerades även värmen från borrhålen upp för att säkerställa att det inte är för kallt i lägenheterna.

Radonmätning

2013-11-19 till och med 2014-03-25 så mättes radonhalten i samtliga hus i föreningen genom radonmätare placerades ut i sammanlagt 16 lägenheter. Resultaten visar att radonhalten i samtliga hus och samtliga uppmätta lägenheter är lägre än riktvärdet för bostäder som Socialstyrelsen har bestämt är 200 Bq/m³.

Balkongreparationer

Lutningen på balkongerna i C-huset har under året blivit justerade så att regnvatten nu inte ska rinna från balkongplattan ner längs fasaden.

Borrhålen

Under året har vi haft återkommande problem med sättningar vid borrhålen. Dessa har reparerats vartefter problemen har upptäckts. Tyvärr verkar detta vara ett svårlöst och återkommande problem.

Avgiftshöjningar och avskrivningsregler

De nya reglerna för avskrivningar för bostadsrättsföreningar har varit ett mycket debatterat ämne under året och även föremål för en särskild undersökning enligt beslut från ordinarie stämman. I början av december hölls ett medlemsmöte där styrelsen redogjorde utredningens resultat för medlemmarna samt varför styrelsen beslutat om en avgiftshöjning från och med 1/1 2015.

Reparationer och Underhåll

Under året har styrelsen erhållit förslag på reparationer från Emvix. Dessa har behandlats löpande och där styrelsen funnit det nödvändigt har föreningen bekostat reparationer.
Sedan extrastämman 2014-10-29 så har nya styrelsen beslutat att under våren 2015 upphandla en underhållsplan för att säkerställa att kommande underhåll och kostnader som det medför kan planeras.

Försäkringsbolag

Under året bytte föreningen försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Folksam. Den nya försäkringen gäller 2014-09-01-2015-08-31.

Städdagar

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

Ekonomi

Utfallet för årets drift och underhåll har legat inom budget. Bland kostnaderna märks fönsterrenovering. Föreningen har haft ett positivt kassaflöde under året, vilket möjliggjort amortering av våra lån med ca en halv miljon kr. De ändrade avskrivningsreglerna har medfört att redovisade resultatet visar ett stort underskott.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-22 haft följande sammansättning

Ordinarie	Hans Nordlund	Återvald på stämma 2014-05-22
	Marie Larsson	Vald på stämma 2014-05-22
	Magnus Fahleryd	Vald på extrastämma 2014-10-29
	Mats Svensson	Vald på extrastämma 2014-10-29
	Thobias Sjökvist	Vald på extrastämma 2014-10-29
	Tomas Lackman	Vald på extrastämma 2014-10-29
	Martin Gunnarson	Vald på extrastämma 2014-10-29, ordinarie sedan 2014-12-08
	Mats Edström	Vald på stämma 2014-05-22, avgått 2014-10-13
	Myrika Eklund	Vald på stämma 2014-05-22, avgått 2014-10-13
	Johannes Edlund	Vald på stämma 2014-05-22, avgått 2014-10-13
	Eva Unger	Återvald på stämma 2014-05-22, avgått 2014-10-13
	Ragnhild Faleryd	Återvald på stämma 2014-05-22, avgått 2014-10-13
	Stefan Karlsson	Vald på extrastämma 2014-10-29, avgått 2014-11-14
	Suppleanter	Anna Konrad
Michael Smietana		Vald på extrastämma 2014-10-29
Tomas Borg		Vald på extrastämma 2014-10-29
Camilla Johansson		Vald på extrastämma 2014-10-29, avgått 2014-11-14

Revisor

Ordinarie Ingmari Österlund STG Revision

Valberedning

Anders Backström
Christian Bach Avgått

Miljögrupp

Kerstin Markhem
Staffan Lindberg
Åsa Jacobsson

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-22 och en extra stämma 2014-10-29 angående kompletteringsval.

Den gamla styrelsen, som satt fram till ordinarie stämman, har hållit 4 protokollförda sammanträden

Den gamla styrelsen, som satt mellan ordinarie och extra stämman, har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Den nya styrelsen, sedan extra stämman, har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel har ombesörjts av Emvix Förvaltnings AB.

Snöröjning och sandning har utförts av Svensk Markservice under första delen av 2014. Från och med November 2014 har detta utförts av Snöjouren & Takskottarna i Sthlm AB.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsår 2015 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 7.5% fr.o.m. 2015-01-01.

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	-1 598 225
Årets resultat	<u>-673 747</u>
	-2 271 972

disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras	-2 271 972
-------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<i>Intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	4 525 478	4 275 460
		<u>4 525 478</u>	<u>4 275 460</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	2	-1 382 941	-1 432 018
Underhållskostnader	3	-800 002	-698 214
Tomträttsavgäld		-386 200	-339 300
Kommunal fastighetsavgift		-83 918	-82 280
Avskrivning		-1 433 231	-458 485
		<u>-4 086 293</u>	<u>-3 010 297</u>
Bruttoresultat		<u>439 185</u>	<u>1 265 163</u>
Övriga intäkter		21 607	26 401
Övriga kostnader	4	-160 093	-170 861
Rörelseresultat		<u>300 699</u>	<u>1 120 703</u>
<i>Resultat från finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		1 399	85
Räntekostnader		-975 845	-1 125 245
Årets resultat		<u>-673 747</u>	<u>-4 457</u>

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	99 332 549	100 408 574
Fastighetsförbättringar	6	5 722 736	6 079 943
Summa materiella anläggningstillgångar		105 055 285	106 488 517
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier	7	3 750	3 750
Summa anläggningstillgångar		105 059 035	106 492 267
Omsättningstillgångar			
Avgift- och hyresfordringar		0	805 944
Fordran leverantör		0	7 861
Skattekonto		328	209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	305 197	307 281
Summa kortfristiga fordringar		305 525	1 121 295
Kassa/Bank		1 289 732	1 095 169
Summa omsättningstillgångar		1 595 258	2 216 465
SUMMA TILLGÅNGAR		106 654 293	108 708 732

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
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	3 794 951
Fond för yttre underhåll	11	735 180	590 930
Summa bundet eget kapital		<u>67 722 965</u>	<u>67 578 715</u>
Fritt eget kapital			
Reparationsfond balkonger		15 600	13 200
Balanserat resultat		-1 598 225	-1 449 519
Årets resultat		-673 747	-4 457
Summa fritt eget kapital		<u>-2 256 372</u>	<u>-1 440 776</u>
Summa eget kapital		65 466 593	66 137 939
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	12	40 057 488	40 588 904
Summa Långfristiga Skulder		<u>40 057 488</u>	<u>40 588 904</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		165 036	175 100
Skuld till kreditinstitut		201 252	122 024
Leverantörskulder	13	203 242	290 620
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	14	560 683	1 392 644
Övriga kortfristiga skulder	15	0	1 500
Summa kortfristiga skulder		<u>1 130 213</u>	<u>1 981 888</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 654 293	108 708 732
Ställda panter:			
Fastighetsinteckningar		52 000 000	52 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bokslutskommentarer och noter

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 av byggnad sker enligt rakavskrivningsplan.

Avskrivningstid bergvärme 20 år.

Avskrivning fönster 30 år.

Avskrivning solfångare 20 år.

Eftersom balkongerna betalats av medlemmarna sker ingen avskrivning av dessa.

	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 941 539	3 826 692
Bredbandsavgift	185 640	47 124
Hysesintäkter	222 081	228 551
Uthyrning p-platser	176 218	173 093
	<hr/>	<hr/>
	4 525 478	4 275 460
Not 2 Driftskostnader		
Ei	542 942	628 066
Vatten	113 001	111 287
Sophämtning Städning	127 109	92 480
Snöröjning och sandning	69 438	112 338
Förvaltningsarvode och fastighetsskötsel	285 522	284 584
Försäkring	54 006	51 413
Kabel TV-avgift	44 924	75 240
Bredband	137 667	65 580
Övriga fastighetskostnader	8 333	11 030
	<hr/>	<hr/>
	1 382 941	1 432 018
Not 3 Underhållskostnader		
Reparationer	388 072	347 137
Energisparåtgärder	379 147	324 410
Hissar	5 033	26 667
Vattenskador	27 750	0
	<hr/>	<hr/>
	800 002	698 214

Not 4	Övriga kostnader		
	Larm	18 829	29 661
	Styrelsearvoden	60 000	60 000
	Arbetsgivaravgifter	16 023	18 852
	Revisionsarvode	15 625	15 625
	Konsult/Mäklarkostnader	4 950	3 125
	Övriga kostnader	44 667	43 598
		<u>160 093</u>	<u>170 861</u>
Not 5	Byggnader och mark		
	Anskaffningsvärde	81 572 374	101 279 063
	Mark	19 706 689	0
	Avskrivning	-1 946 514	-870 489
	Bokfört värde	<u>99 332 549</u>	<u>100 408 574</u>
Not 6	Fastighetsförbättringar		
	Bergvärme	4 874 542	4 633 108
	Förändring under året	0	241 434
	Ack avskrivning	-1 422 633	-1 175 456
	Årets avskrivning	-247 178	-247 177
	Bokfört värde	<u>3 204 731</u>	<u>3 451 909</u>
	Solfångare	250 000	250 000
	Ack avskrivning	-25 000	-12 500
	Årets avskrivning	-12 500	-12 500
	Bokfört värde	<u>212 500</u>	<u>225 000</u>
	Fasad- fönsterbyte mm	1 835 905	1 417 205
	Förändring under året	0	418 700
	Ack avskrivning	-108 437	-47 240
	Årets avskrivning	-61 197	-61 197
	Bokfört värde	<u>1 666 271</u>	<u>1 727 468</u>
	Bredband	363 320	363 320
	Ack avskrivning	-36 332	0
	Årets avskrivning	-36 332	-36 332
	Bokfört värde	<u>290 656</u>	<u>326 988</u>
	Balkonger	348 578	348 578
	Bokfört värde	<u>5 722 736</u>	<u>6 079 943</u>
	Taxeringsvärde:		
	Byggnad	61 000 000	61 000 000
	Mark	35 000 000	35 000 000

Not 7 Andelar						
150 aktier i SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB			3 750			3 750
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Fastighetsförsäkring			32 509			37 751
Förutbetald ränta			33 125			43 430
Stockholms Fastighetskontor tomträtt			96 550			96 550
Förutbetald kabel TV-avgift			11 364			11 231
Förvaltningsuppdrag			71 955			72 084
Förutbetald amortering			17 500			17 500
Övrigt			42 194			28 735
			<u>305 197</u>			<u>307 281</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	-1 449 519		-4 457
Vinstdisposition				-4 457		4 457
Avsättning till fond för yttre underhåll				-288 000		
lanspråktagande från fond för yttre underhåll				143 750		
Årets resultat						-673 747
Belopp vid årets utgång	3 319 418	48 148 622	11 724 794	-1 598 225		-673 747
Not 10 Fond skyddsrum						
Ersättning från SISAB för investering i skyddsrum			3 794 951			3 717 071
Ersättningar inkomna under året			0			77 880
Utgående balans			<u>3 794 951</u>			<u>3 794 951</u>
Not 11 Fond för yttre underhåll						
Ingående balans			590 930			561 930
Avsättning			288 000			288 000
lanspråktagande			-143 750			-259 000
Utgående balans			<u>735 180</u>			<u>590 930</u>
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Långivare						
SBAB och Handelsbanken/Stadshypotek			40 258 740			40 710 928
Avgår kortfristig del			-201 252			-122 024
Kreditskuld			<u>40 057 488</u>			<u>40 588 904</u>
Räntesatser:						Bundet tom:
Handelsbanken/Stadshypotek	1,72%	6 860 000				2015-09-30
"	1,95%	9 033 180				2017-09-30
"	1,60%	960 000				2015-03-02
"	1,67%	3 062 812				2017-12-01
"	1,81%	1 400 000				2015-01-15
"	1,62%	3 125 000				2015-03-04
"	2,70%	5 724 000				2016-06-01
"	2,92%	7 000 000				2015-09-30
"	2,11%	3 093 748				2015-12-01
		<u>40 258 740</u>				

Not 13 **Leverantörsskulder**

Snöjouren	10 750	0
Stockholms miljöförvaltning	4 080	0
Fortum	0	22 193
Emvix	4 038	16 572
ÅF	27 138	30 281
Stadshypotek	156 835	218 419
Övrigt	401	3 155
	<hr/>	<hr/>
	203 242	290 620

Not 14 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror/avgifter	294 556	1 103 985
Ränteskuld	27 332	29 434
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	18 852	18 852
VA	4 647	4 316
EI	77 809	67 379
Revision	16 000	16 000
Sophämtning	2 905	2 673
Bank avgift	676	0
Snöröjning	10 750	24 000
Energisparåtgärder	47 156	66 005
	<hr/>	<hr/>
	560 683	1 392 644

Not 15 **Övriga kortfristiga skulder**

Fel inbetalt på PG	0	1 500
	<hr/>	<hr/>
	0	1 500

Stockholm 2015-

.....
Hans Nordlund

.....
Marie Larsson

.....
Magnus Fahleryd

.....
Mats Svensson

.....
Thobias Sjökvist

.....
Thomas Lackman

.....
Martin Gunnarsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-

.....
Ingmari Österlund