

Bostadsrättsföreningen Årsta Gård

Organisationsnummer: 769604-3152

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2010-01-01 -- 2010-12-31

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 2010-01-01 – 2010-12-31.

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.

Lägenhet C210 har under året ombildats till bostadsrätt. Totala försäljningssumman utgör 1 090 000 kronor.

Styrelsen har under året beviljat 7 st. överlåtelse.

Verksamhet

Verksamhetsåret har präglats av flera stora frågor som rör föreningens ekonomiska situation, energisituationen samt fastighetsfrågor.

Ekonomiska situationen

Balansräkningen för föreningen visade på ett relativt stort minus vilket startade en engagerad diskussion bland föreningens medlemmar som handlade om olika sätt att förbättra föreningens ekonomi. Denna gemensamma diskussion, underströk styrelsen, var mycket viktig och därför togs initiativ till ytterligare möten under slutet på våren. Det rådde stor konsensus om att satsa på energikostnaderna.

Energisituationen

Energikostnaderna är den enskilt största utgiftsposten i föreningens ekonomi. Stora ansträngningar har därför gjorts på att komma tillrätta med de höga energikostnaderna, särskilt efter den förra mycket kalla vintern där vi också fann ut att vår värmeanläggning inte fungerade optimalt. Målsättningen har varit att investera i en bättre fungerande anläggning och genomföra många åtgärder, stora som små, i syfte att minska energikostnaderna. Konsultföretaget ÅF-konsulter har engagerats för att leda och genomföra detta arbete.

Skyddsrumrenovering

Under verksamhetsåret har renoveringen av föreningens skyddsrum tagit mycket tid i anspråk både för styrelsen och föreningens medlemmar med förråd i A- och B-husen. Nu är emellertid

renoveringsarbetet klart och ett tioårigt ärende närmar sig sitt avslut. Tack alla inblandade för visat tålamod.

Fönsterbyte

En stor insats har också gjorts under året i det planerade fönsterunderhållet. Fönster till ett antal lägenheter i C-huset vända mot innergården har bytts ut. Detta arbete innefattar även byte av intilliggande huspanel.

Gemensamma städ- och fixardagar

Vår miljögrupp har organiserat tre städdagar under året, två på våren och en på hösten. Städdagarna har som vanligt engagerat många medlemmar och både varit mycket effektiva och trevliga. Städdagarna är ju ett bra tillfälle att träffas och lära känna sina grannar och övriga medlemmar i föreningen.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för dess engagemang i olika föreningsangelägenheter och för det stora tålamod när den bistra vintern gjorde att värmen inte alltid räckte till och för alla goda idéer och förslag till hur vi gemensamt ska komma tillrätta med de problem vi stått inför. Känslan för vår fina förening är stark.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2010-04-15 haft följande sammansättning

Ordinarie	Ronny Schueler Magnus Fahleryd Lars Jonsson Martin Woszczyński Oskar Jalkevik Ylva Lewenhaupt Frida Niklasson
-----------	---

Revisorer

Ordinarie	Ingmari Österlund	STG Revision
Suppleant	Kenneth Ekblad	RSR

Valberedning

Anna Lackman
Walter Jakobsson

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-15.

Den nya styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

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

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel har ombesörjts av Emvix Förvaltnings AB.

Snöröjning och sandning har utförts av Svensk Markservice.

Årsavgifter

Ingen förändring har skett av månadsavgifterna under 2010.

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 768 464 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition

att balanserad vinst	190 362
samt årets förlust	<u>-1 394 039</u>
	-1 203 677

disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras	-1 203 677
-------------------------	------------

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

Organisations nr: 769604-3152

RESULTATRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
INTÄKTER			
Nettoomsättning	1	3 846 298	3 760 007
		<u>3 846 298</u>	<u>3 760 007</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	2	-2 429 992	-1 718 985
Underhållskostnader		-869 737	-543 719
Tomträttsavgäld		-245 473	-245 473
Kommunal fastighetsavgift		-86 836	-43 248
Avskrivning		-265 490	-259 661
		<u>-3 897 528</u>	<u>-2 811 086</u>
Bruttoresultat		<u>-51 230</u>	<u>948 921</u>
Övriga intäkter		14 050	12 628
Övriga kostnader	3	<u>-143 557</u>	<u>-106 242</u>
Rörelseresultat		-180 737	855 307
<i>Resultat från finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		259	590
Räntekostnader		-1 272 989	-1 565 472
Räntebidrag		<u>59 428</u>	<u>108 440</u>
Årets resultat		-1 394 039	-601 135

Organisations nr: 769604-3152

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	96 534 333	96 611 063
Fastighetsförbättringar	5	3 378 073	3 557 483
Pågående ombyggnadsarbeten	6	1 951 295	0
Summa materiella anläggningstillgångar		101 863 701	100 168 546
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier	7	3 750	3 750
Summa anläggningstillgångar		101 867 451	100 172 296
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		0	86 867
Avgift- och hyresfordringar		699 675	738 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	187 998	192 959
Summa kortfristiga fordringar		887 673	1 017 865
Kassa/Bank		3 022 831	773 068
Summa omsättningstillgångar		3 910 504	1 790 933
SUMMA TILLGÅNGAR		105 777 955	101 963 229

Organisations nr: 769604-3152

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		48 148 622	47 900 222
Upplåtelseavgifter		3 319 418	2 477 818
Kapitaltillskott		11 724 794	11 724 794
Fond för yttre underhåll	10	643 930	1 166 394
Summa bundet eget kapital		63 836 764	63 269 228
Fritt eget kapital			
Reparationsfond balkonger		6 000	3 600
Balanserat resultat		190 362	269 033
Årets resultat		-1 394 039	-601 135
Summa fritt eget kapital		-1 197 677	-328 502
Summa eget kapital		62 639 087	62 940 726
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	11	40 636 684	37 355 447
Summa Långfristiga Skulder		40 636 684	37 355 447
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		129 589	82 650
Skuld till kreditinstitut	11	217 817	203 308
Leverantörskulder	12	785 902	104 364
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	13	1 368 876	1 276 734
Summa kortfristiga skulder		2 502 184	1 667 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 777 955	101 963 229
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 76 730:- enligt en progressiv avskrivningsplan.

Avskrivningstid bergvärme 20 år.

Eftersom balkongerna betalats av medlemmarna sker ingen avskrivning av dessa.

Not 1	Nettoomsättning	2010-12-31	2009-12-31
	Årsavgifter	3 448 536	3 385 437
	Hysesintäkter	266 812	246 170
	Uthyrning p-platser	130 950	128 400
		<u>3 846 298</u>	<u>3 760 007</u>
Not 2	Driftskostnader		
	El	1 528 598	954 628
	Vatten	99 525	110 487
	Sophämtning Städning	111 608	114 410
	Snöröjning och sandning	249 822	128 735
	Förvaltningsarvode och fastighetsskötsel	276 416	276 416
	Försäkring	41 003	39 270
	Kabel TV-avgift	68 084	67 400
	Övriga fastighetskostnader	54 936	27 639
		<u>2 429 992</u>	<u>1 718 985</u>
Not 3	Övriga kostnader		
	Larm	11 693	11 065
	Styrelsearvoden	47 000	45 500
	Arbetsgivaravgifter	14 767	14 296
	Revisionsarvode	15 625	15 625
	Konsult/Mäklarkostnader	30 000	0
	Övriga kostnader	24 472	19 756
		<u>143 557</u>	<u>106 242</u>
Not 4	Byggnader och mark		
	Anskaffningsvärde	97 125 825	97 125 825
	Avskrivning	-591 492	-514 762
	Bokfört värde	<u>96 534 333</u>	<u>96 611 063</u>

2010-12-31 2009-12-31

Not 5 **Fastighetsförbättringar**

Bergvärme	3 784 535	3 775 185
Avskrivning	-755 040	-566 280
	<u>3 029 495</u>	<u>3 208 905</u>
Balkonger	348 578	348 578
Bokfört värde	3 378 073	3 557 483
Taxeringsvärde:		
Byggnad	56 000 000	53 000 000
Mark	26 000 000	21 600 000

Not 6 Pågående ombyggnadsarbeten, skyddsrum 1 951 295 0

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

Not 8 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Fastighetsförsäkring	27 390	27 308
Räntebidrag	7 428	13 000
Förutbetald ränta	0	604
Stockholms Fastighetskontor tomträtt	61 368	61 368
Förutbetald kabel TV-avgift	17 726	16 850
Förvaltningsuppdrag	69 106	69 104
Övrigt	4 980	4 725
	<u>187 998</u>	<u>192 959</u>

Not 9 **Eget kapital**

	Upplåtelseavg	Insatser	Kapitaltillskott	Bal resultat	Resultat
Belopp föregående års utgång	2 477 818	47 900 222	11 724 794	269 033	-601 135
Vinstdisposition				-601 135	601 135
Avsättning till fond för yttre underhåll				-246 000	
lanspråktagande från fond för yttre underhåll				768 464	
Förändring under året	841 600	248 400			
Årets förlust					-1 394 039
Belopp vid årets utgång	<u>3 319 418</u>	<u>48 148 622</u>	<u>11 724 794</u>	<u>190 362</u>	<u>-1 394 039</u>

Not 10 **Fond för yttre underhåll**

Ingående balans	1 166 394	1 362 594
Avsättning	246 000	223 800
lanspråktagande	-768 464	-420 000
Utgående balans	<u>643 930</u>	<u>1 166 394</u>

Not 11 **Skulder till kreditinstitut**

Långgivare		
SBAB	40 854 501	37 558 755
Avgår kortfristig del	-217 817	-203 308
Kreditskuld	<u>40 636 684</u>	<u>37 355 447</u>

Räntesatser:

SBAB 3 000 000:- 2,90 % bundet t o m 2011-01-12

SBAB 3 025 413:- 6,14 % bundet t o m 2012-05-25

SBAB 6 375 000:- 5,01 % bundet t o m 2011-03-15

SBAB 2 849 490:- 6,14 % bundet t o m 2012-05-25

SBAB 11 375 000:- 2,17 % bundet t o m 2011-03-01

SBAB 10 773 665:- 2,75 % bundet t o m 2011-01-17

SBAB 3 455 933:- 2,83 % bundet t o m 2011-01-18

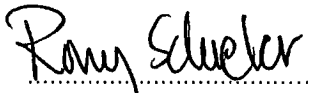
Not 12 **Leverantörsskulder**

Svensk Markservice	46 593	4 834
Fortum	0	24 795
Emvix	14 876	53 143
TL Bygg, Tyréns, BLP Entr, avser skyddsrum	721 166	0
Övrigt	3 267	21 592
	<u>785 902</u>	<u>104 364</u>

Not 13 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror/avgifter	974 741	962 053
Ränteskuld	8 009	0
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 710	15 710
VA	4 552	4 851
EI	215 120	164 599
Revision	16 000	16 000
Sophämtning	2 311	3 766
Reparationer	1 819	4 011
Svensk Markservice	79 479	53 528
Övrigt	1 135	2 216
	<u>1 368 876</u>	<u>1 276 734</u>

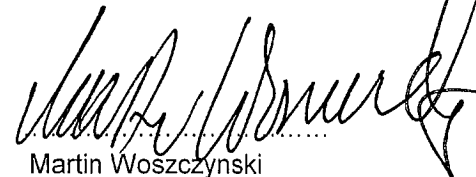
Stockholm 2011-05-02



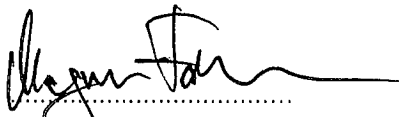
Ronny Schueler



Lars Jonsson



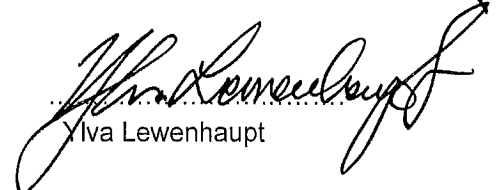
Martin Woszczyński



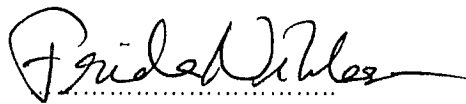
Magnus Fahleryd



Oskar Jalkevik



Ylva Lewenhaupt



Frida Niklasson

Min revisionsberättelse har avgivits 2011- -

.....
Ingmari Österlund