

BRF ÅRSTA BACKE

Org nr 769613-0652

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2007

Styrelsen för Brf Årsta Backe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens tomträtt

Föreningen förvärvade den 15 december 2005 tomträtten till fastigheterna Ättegrenen 4 och Ättegrenen 5 i Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i tio år t.o.m. den 31 mars 2015.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 56 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 3 786 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamhetsanläggning

Ga 1 Angöringsväg, deltagande fastigheter är Ättegrenen 2, 3 och 4. Andelstal 20/140.

Ga 2 Miljöstuga och angöringsväg, deltagande fastigheter är Ättegrenen 2, 3, 4 och 5. Andelstal 40/112. Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning under perioden 15 februari 2006 - 30 juni 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 7 februari 2006 - 31 december 2008.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Kreditinstitut	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2007-12-31	Amortering år 2008
Stadshypotek	3,51 %	2008-06-30	8 986 500	9 000
Stadshypotek	3,69 %	2009-06-30	8 237 616	8 256
Stadshypotek	4,97 %	2010-06-30	8 946 792	89 916
Stadshypotek	4,38 %	2011-07-30	<u>11 234 992</u>	<u>11 256</u>
			37 405 900	118 428

Fastighetsskatt

Fastigheten har färdigställts och har åsatts värdeår 2006.

Fr.o.m. 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2008 till 1 200 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Räntebidrag

Föreningen har per 24 augusti 2006 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,07 procent. Räntebidrag har lämnats med 20 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 37 500 000 kr under 2007, multiplicerat med fastställd subventionsränta. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2008 utgår bidrag på 14 procent av bidragsunderlaget.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde per den 31 december 2007 uppgick till 10 952 845 kr och fördelas på medlemmarna enligt lägenhetens andelstal. Föreningen har lämnat kontrolluppgift på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 77 (77) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har nio (tre) överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

2007 var föreningens första hela verksamhetsår. Detta år var också det första året med endast boende i styrelsen.

Årsstämman för föreningen hölls i Östbergaskolan och var välbesökt. Till årsstämman lade styrelsens en proposition angående gruppabonnemang för bredband med Bredbandsbolaget. Proposition antogs av medlemmarna och från och med fjärde kvartalet 2007 så ingår bredbandsuppkoppling i föreningens grundutbud. Avtalet med Bredbandsbolaget löper under tre år.

Under vintern framkom det att de befintliga anordningarna för att stoppa snöras från taken på fastigheterna var otillräckliga. Styrelsen beslutade att förstärka snö-rasskyddet och dessa sattes upp under hösten. Detta belastade resultatet för 2007.

För att öka säkerheten beslutade styrelsen att förstärka samtliga entré- och förrådsdörrar. Dessa förbättringar belastade resultatet för 2007.

En förfrågan om att installera hakregellås skickades ut till medlemmarna och dessa installeras under våren 2008. Låsen betalas av de enskilda medlemmarna.

Två välbesökta städdagar anordnades under 2007. Detta gjorde dels för att medlemmarna i föreningen skulle lära känna varandra och dels för att snygga till områdena runt fastigheterna. Under städdagarna rensades ogräs, soprummen städades, parkeringarna sopades m.m. Under höststädningen hyrde föreningen en släpkärra så att medlemmarnas grovsopor kunde forslas bort till återvinningsstationen. Båda städdagarna avslutade med grillning och deltagarna under höststädningen premierades med varsin biobiljett.

Då styrelsen ej var nöjd med hur snöröjningen under vintern 06/07 hade skötts så beslutades det att byta till Fittja Drift & Underhåll som levererade bättre tjänster till lägre priser. För att underlätta sandning beslutade styrelsen att leasa två stycken sandlådor - en för Spannarpsgränd och en för Älvsåkersgränd.

Då det under verksamhetsåret stundtals fanns kö till parkeringsplatserna beslutade styrelsen att söka bygglov hos Stockholm Stad för att anlägga två nya parkeringsplatser vid Spannarpsgränd 8. Bygglov beviljades och platserna kommer att uppföras under våren 2008.

För parkeringsbevakning för Spannarpsgränd valde styrelsen att förlänga avtalet med Carpark.

Två representanter från styrelsen medverkade vid den årliga träffen med övriga JM-uppförda bostadsrättsföreningar i Östberga. Vidare blev föreningen under 2007 medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm för att bland annat kunna få hjälp med juridiska frågor och ta del av deras rabatter och erbjudanden.

Styrelsen beslutade att köpa in luftfilter till alla lägenheter då det är mycket smidigare än om alla medlemmar skall göra det själv. För att säkerställa att de blev korrekt installerade gick två ledamöter från styrelsen runt till alla lägenheter och genomförde bytet.

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att ändra principen för avskrivning på föreningens byggnader. Den nya principen utgår från byggnadernas bedömda nyttjandeperiod. Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaderna kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen kommer att tillämpa den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. räkenskapsåret 2008.

Årsavgifterna höjdes med tre procent fr.o.m. den 1 januari 2007. Ny genomsnittlig årsavgift är 722 kr/m².

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med sex procent fr.o.m. den 1 januari 2008.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2007 haft följande sammansättning :

Lilian Varelamontes	Ledamot	Ordförande
Benny Ferdinandsson	Ledamot	
Leif Hultman	Ledamot	
Helena Almér	Ledamot	
Liselotte Carlsson	Ledamot	
Karin Blixt	Suppleant	
Hassan Salem	Suppleant	
Pia Fagerlund	Suppleant	
Biljana Krstic	Suppleant	

Vid stämman avgick Jan Granmar och Elisabeth Öjemark ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit elva (fem) protokollförda sammanträden under året.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Eva Sand Sammankallande
Ulf Sjögren

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 14 september 2005.

Nyckeltal

	<u>2007</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	24 249
Lån per m ² bostadsyta	9 880
Genomsnittlig skuldränta %	3,94
Fastighetens belåningsgrad %	40,70

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall årligen göras enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-41 121
Årets resultat	124 858
	83 737

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	94 650
i ny räkning överföres	-10 913
	83 737

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt finansieringsanalys med noter.

RESULTATRÄKNING		070101	060101
	NOT	-071231	-061231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 735 461	1 545 369
Hysesintäkter garage, p-platser		119 000	58 500
Övriga rörelseintäkter	1	20 456	1 835
JM AB enligt avtal		18 329	79 383
Summa intäkter		2 893 246	1 685 087
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-225 967	-97 216
Taxebundna kostnader	3	-563 932	-272 511
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-29 678	-16 599
Tomträttsavgäld		-416 400	-294 950
Kabel-TV		-71 326	-28 948
Fastighetsskatt		0	-60 493
JM AB enligt avtal		0	-339 067
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 307 303	-1 109 784
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-33 002	-3 787
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-54 805	-32 384
Revisionsarvode		-25 000	-8 333
Arvode för ekonomisk förvaltning		-105 000	-61 250
Övriga externa kostnader		-3 668	-250
Summa övriga externa kostnader		-221 475	-106 004
Avskrivningar	5	-80 346	-13 754
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 284 122	455 545
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		2 723	2 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50	-694
Räntekostnader för fastighetslån		-1 475 536	-647 551
Räntekostnader för kreditiv		0	-6 077
Avgår räntebidrag		314 151	226 373
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 158 712	-425 831
RESULTAT FÖRE SKATT		125 410	29 714
Skatt		-552	-15 623
ÅRETS RESULTAT		124 858	14 091

Resultaträkningen för 2006 speglar perioden från månadsskiftet före slutbesiktning och framåt, dvs 2006-06-01--2006-12-31, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår. Undantaget fastighetsskatt som avser perioden 2006-01-01--2006-12-31.

BALANSRÄKNING

NOT

071231

061231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

5

91 805 900

91 886 246

Summa materiella anläggningstillgångar

91 805 900

91 886 246

Summa anläggningstillgångar

91 805 900

91 886 246

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

560

260

Fordran JM AB

40 285

0

Avräkningskonto förvaltare

362 597

473 493

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

201 162

160 607

Summa kortfristiga fordringar

604 604

634 360

Kassa och bank

Bank

123 622

121 743

Summa kassa och bank

123 622

121 743

Summa omsättningstillgångar

728 226

756 103

SUMMA TILLGÅNGAR

92 534 126

92 642 349

BALANSRÄKNING

NOT

071231

061231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	19 427 000	19 427 000
Upplåtelseavgifter	34 998 000	34 998 000
Föreningens fond för yttre underhåll	55 212	0
Summa bundet eget kapital	54 480 212	54 425 000

Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust	-41 121	0
Årets resultat	124 858	14 091
Summa fritt eget kapital	83 737	14 091

Summa eget kapital	54 563 949	54 439 091
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	37 287 472	37 448 734
Summa långfristiga skulder	37 287 472	37 448 734

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	118 428	37 512
Leverantörsskulder	210 351	62 326
Skuld JM AB	0	68 109
Skatteskulder	15 430	76 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	338 496	510 461
Summa kortfristiga skulder	682 705	754 524

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	92 534 126	92 642 349
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

FINANSIERINGSANALYS

	070101 071231	060101 061231
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	125 409	29 713
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	80 346	13 754
Betald skatt	-61 238	55 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	144 517	99 138
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	-81 140	-118 821
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	-11 132	678 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 245	658 625
Investeringsverksamheten		
Byggnader	0	-48 900 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-48 900 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	51 587 436
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-161 262	-4 268 390
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-161 262	47 319 046
Årets kassaflöde	-109 017	-922 329
Likvida medel vid årets början	595 236	1 517 564
Likvida medel vid årets slut	486 219	595 235

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen anser att planen för avskrivning ska följa den långfristiga finansieringen vilket innebär att avskrivning sker i enlighet med den serieplan som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. Avskrivning på återstående anskaffningsvärde kommer därefter att bedömas utifrån fastighetens kvarvarande nyttjandeperiod vid denna tidpunkt. Amorteringar utöver serieplan påverkar inte avskrivningstakten. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Tomträttsavtal

Föreningens tomträttsavtal redovisas som operationellt leasingavtal.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt avräkningskonto hos förvaltare.

NOTER

1 Övriga rörelseintäkter

	2007	2006
Bredbandsavgifter	19 786	0
Betalningspåminnelse	670	1 771
Övriga intäkter	0	64
	20 456	1 835

2 Fastighetsskötsel

	2007	2006
Fastighetsskötsel	56 042	37 920
Städning	59 256	29 628
Snöröjning	35 394	9 915
Trädgård	8 777	11 555
Övriga fastighetskostnader	52 241	7 851
Förbrukningsinventarier	676	347
Förbrukningsmaterial	13 581	0
	225 967	97 216

3 Taxebundna kostnader

	2007	2006
El	70 330	54 451
Uppvärmning	377 541	162 773
Vatten	85 265	29 337
Sophämtning	30 796	25 950
	563 932	272 511

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2007	2006
Styrelsearvode	41 250	26 667
Sociala kostnader	13 555	5 717
	54 805	32 384

5 Byggnader

	071231	061231
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader inkl. tomträtt		
Ingående anskaffningsvärde	91 900 000	43 000 000
Inköp	0	48 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader inkl. tomträtt	91 900 000	91 900 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-13 754	0
Årets avskrivningar	-80 346	-13 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 100	-13 754
Bokfört värde byggnader inkl. tomträtt	91 805 900	91 886 246
Taxeringsvärden byggnader	48 400 000	13 600 000
Taxeringsvärden mark / tomträtt	10 200 000	10 400 000
	58 600 000	24 000 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	071231	061231
Förutbetalda försäkringspremier	2 482	2 371
Upplupna räntebidrag	19 502	29 253
Förutbetalda driftsfakturor	179 178	128 983
	201 162	160 607

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre. rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 427 000	34 998 000			14 091
Disposition av föregående års resultat			55 212	-41 121	-14 091
Årets resultat					124 858
Belopp vid årets utgång	19 427 000	34 998 000	55 212	-41 121	124 858

8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	071231	061231
Upplupna utgiftsräntor	0	121 113
Förskottsbetalda årsavgifter	189 340	205 944
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	26 667	20 417
Upplupna sociala avgifter	8 800	5 717
Upplupna driftskostnader	88 690	132 270
	338 497	510 461

Stockholm 2008-03-26
Brf Årsta Backe



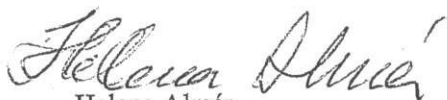
Lilian Varelamontes
Ordförande



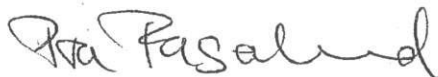
Benny Ferdinandsson
Ledamot



Leif Hultman
Ledamot

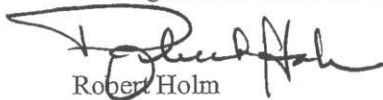


Helena Almér
Ledamot



Liselotte Carlsson Pia Fagerlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2008-03-28
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Årsta Backe

Org nr 769613-0652

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Årsta Backe för år 2007. 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 revisionssed 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 därmed 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 mars 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor