

BRF ÅRSTA BACKE

Org nr 769613-0652

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011

Styrelsen för Brf Årsta Backe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan den 29 september 2005 tomträtten till fastigheterna Ättegrenen 4 och Ättegrenen 5 i Stockholms kommun. Avgälden gäller oförändrad i tio år t.o.m. den 31 mars 2015. Eventuell omförhandling av avgäld ska påkallas senast den 31 mars 2014.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 56 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 3 786 m². Föreningen disponerar 40 öppna parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Där ingår även bostadsrättstillägg för samtliga föreningens medlemmar.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Ga 1 och Ga 2 tillsammans med Ättegrenen 2 och Ättegrenen 3 (Brf Ättegrenen 2 och Brf Ättegrenen 3). Samfälligheten Ga 1 förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar angöringsväg och samfälligheten Ga 2 förvaltar miljöstuga samt angöringsväg. Andelstal för Ga 1 är 20/140 och andelstal för Ga 2 är 40/112.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med JM AB om teknisk förvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB om ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2007 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2012 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift. MN

Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 56 975 (106 836) kronor. Efter riksdagsbeslut har räntebidragen upphört 2011 12 31.

Årsavgifter

Styrelsen beslöt att inte förändra årsavgiften fr.o.m den 1 januari 2012. Den genomsnittliga årsavgiften under 2012 blir oförändrat 812 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 74 (76) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har elva (tio) överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Styrelsen har under året haft 13 (13) protokollförda styrelsemöten.

Byte av luftfilter i lägenheterna har skett under året. Filter har delats ut till medlemmarna i föreningen, som sedan byter dessa i sina lägenheter.

Två städdagar har genomförts i vanlig ordning, i maj respektive oktober.

Samarbetet med kringliggande bostadsrättsföreningar har fortsatt under året. Gemensamt snöröjningsavtal ingicks under hösten 2011 med Bygg & Miljö Stockholm AB. Vår kontaktperson där är Peter eller Lars.

Under 2011 har vi skrivit nytt avtal avseende trappstädningen. Det är numera Correct AB Miljövård som har hand om detta.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2011 haft följande sammansättning :

Åsa Englund	Ledamot	Ordförande
Fredrik Öjemark	Ledamot, avgick 2011 06 01	Sekreterare
Pia Fagerlund	Ledamot	(ekonomi)
Andreas Ljungberg	Ledamot, avgick 2011 11 01	(fastighet)
Rolf Karlsson	Ledamot	(grönområden mm)
Karin Andersson	Ledamot	(parkeringar)
Elsa Högfeldt	Suppleant	(uthyrning)
Åsa Leife	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Leif Hultman och Lars Gustavsson.

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa. *mn*

Revisorer

BoRevision Ordinarie
Huvudansvarig Marcus Noreby

Leif Andersson Suppleant

Valberedning

Mattias Svensson Sammankallande
Ulrika Wahlström

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 14 september 2005.

Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	24 160	24 185	24 208
Lån per m ² bostadsyta kr	9 717	9 776	9 839
Genomsnittlig skuldränta %	3,32	3,42	3,88
Fastighetens belåningsgrad %	39,71	39,97	40,23

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 ska ske varje år 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.

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande resultat:

	179 684
årets resultat	273 251
	452 935
Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll,	
i enlighet med stadgarna, avsättes	341 000
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	111 935
	452 935

Föreningens ekonomiska ställning

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



		110101	100101
RESULTATRÄKNING	NOT	-111231	-101231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 075 948	3 075 829
Hysesintäkter garage, p-platser		136 941	132 927
Hyror övernattningslägenhet		7 100	0
Bredbandsavgifter		79 970	80 086
Summa intäkter		3 299 959	3 288 842
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-347 156	-313 938
Taxebundna kostnader	2	-611 403	-640 293
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-32 592	-30 902
Tomträttsavgäld		-416 400	-416 400
Kabel-TV och bredband och Bredband		-136 122	-132 826
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 543 673	-1 534 359
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader	3	-75 414	-29 971
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-49 349	-49 912
Revisionsarvode		-21 083	-21 917
Arvode för ekonomisk förvaltning		-82 034	-93 998
Summa övriga externa kostnader		-227 880	-195 798
Avskrivningar	5	-94 648	-87 367
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 433 758	1 471 318
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		8 809	2 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-527	-282
Räntekostnader för fastighetslån		-1 225 764	-1 270 884
Avgår räntebidrag	6	56 975	106 836
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 160 507	-1 161 946
RESULTAT FÖRE SKATT		273 251	309 372
ÅRETS RESULTAT		273 251	309 372

mn

BALANSRÄKNING

NOT

111231

101231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	5	91 470 994	91 565 642
Summa materiella anläggningstillgångar		91 470 994	91 565 642

Summa anläggningstillgångar		91 470 994	91 565 642
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		735	1 676
Skattekonto		0	501
Hyror övernattningslägenhet		2 400	0
Avräkningskonto förvaltare		384 346	524 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	149 845	151 125
Summa kortfristiga fordringar		537 326	677 488

Kassa och bank

Bank		641 428	328 976
Summa kassa och bank		641 428	328 976

Summa omsättningstillgångar		1 178 754	1 006 464
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		92 649 748	92 572 106
-------------------------	--	-------------------	-------------------

mn

BALANSRÄKNING	NOT	111231	101231
----------------------	------------	---------------	---------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		19 427 000	19 427 000
Upplåtelseavgifter		34 998 000	34 998 000
Föreningens fond för yttre underhåll		433 812	339 162
Summa bundet eget kapital		54 858 812	54 764 162
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		179 684	-35 038
Årets resultat		273 251	309 372
Summa fritt eget kapital		452 935	274 334
Summa eget kapital		55 311 747	55 038 496
Långfristiga skulder	9		
Fastighetslån		36 502 821	36 828 776
Summa långfristiga skulder		36 502 821	36 828 776
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	284 000	182 556
Leverantörsskulder		5 138	23 973
Skatteskulder		0	501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	546 042	497 804
Summa kortfristiga skulder		835 180	704 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 649 748	92 572 106

Ställda säkerheter

<u>För egna skulder</u>			
Fastighetsinteckningar		37 500 000	37 500 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 
----------------------------	--	------	--

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

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.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Restvärde på tomträtten har beräknats till 19 000 kkr. Restvärdet på tomträtten har inte beaktats vid beräkning av byggnadens avskrivningsunderlag.

Årets avskrivning uppgår till 94 648 kr (87 367 kr). Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 101 928 kr.

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 resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden. Avräkningskonto hos förvaltare redovisas som kortfristig fordran.

NOTER

1 Fastighetsskötsel

	2011	2010
Fastighetsskötsel	80 525	86 468
Trädgårdsskötsel	12 184	0
Snöröjning/sandning	90 325	82 041
Städning Entreprenad	56 254	61 860
Hiss, besiktning	4 275	5 505
Hiss	56 960	39 142
Löpande reparationer	26 662	27 534
Trädgårdskostnader	5 575	5 403
Förbrukningsinventarier	2 237	5 496
Förbrukningsmaterial	12 159	489
	347 156	313 938

2 Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	56 394	63 596
Uppvärmning	439 930	466 076
Vatten	65 438	68 359
Sophämtning	49 641	42 262
	611 403	640 293

3 Administrationskostnader

	2011	2010
Datorkommunikation	1 023	1 155
Postbefordran	8 900	5 203
Övriga förvaltningskostnader	15 804	21 563
Upprättande av underhållsplan	40 625	0
Bankkostnader	1 000	450
Medlem/föreningsavg, avdragsg	8 062	1 600
	75 414	29 971

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2011	2010
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala kostnader	9 349	9 912
	49 349	49 912

5 Byggnader

	111231	101231
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader inkl. tomträtt		
Ingående anskaffningsvärde	91 900 000	91 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	91 900 000	91 900 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-334 358	-246 991
Årets avskrivningar	-94 648	-87 367
Utgående ackumulerade avskrivningar	-429 006	-334 358
Bokfört värde byggnader inkl. tomträtt	91 470 994	91 565 642
Taxeringsvärden byggnader	44 200 000	44 200 000
Taxeringsvärden mark	13 000 000	13 000 000
	57 200 000	57 200 000

mn

6 Räntebidrag

Efter riksdagsbeslut har samtliga räntebidrag upphört 2011 12 31.

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	111231	101231
Förutbetalda försäkringspremier	2 726	2 602
Förutbetald telefonkostnad	0	688
Förutbetald tomträttsavgäld	104 100	104 100
Förutbetald bredbandskostnad	26 040	19 950
Förutbetald kabel-tv	13 954	13 509
Förutbetald hissservice	0	3 558
Förutbetald webbkostnad	0	189
Upplupna räntebidrag	3 025	6 529
	149 845	151 125

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	19 427 000	34 998 000	339 162	-35 038	309 372
Disposition av före- gående års resultat			94 650	214 722	-309 372
Årets resultat					273 251
Belopp vid årets utgång	19 427 000	34 998 000	433 812	179 684	273 251

9 Långfristiga skulder

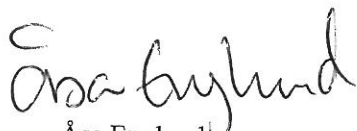
	111231	101231
Stadshypotek 3,23 % bundet till 2012 06 30	8 020 270	8 102 530
Stadshypotek 4,38 % bundet till 2011 07 30	0	11 201 224
Stadshypotek 4,06 % bundet till 2016 07 30	11 148 013	0
Stadshypotek 2,67 % bundet till 2013 06 30	8 770 530	8 859 570
Stadshypotek 2,79 % bundet till 2011 12 01	0	8 848 008
Stadshypotek 3,99 % bundet till 2012 12 01	8 848 008	0
Avgår kortfristig del av skuld	-284 000	-182 556
	36 502 821	36 828 776

mn

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	111231	101231
Upplupna utgiftsräntor	28 439	10 286
Upplupna revisionsarvoden	19 000	16 667
Upplupna styrelsearvoden	26 667	26 667
Upplupna sociala avgifter	8 300	8 300
Upplupen kostnad fastighetservice	0	7 475
Upplupna fjärrvärmekostnader	54 467	64 237
Upplupen elkostnad	7 800	9 719
Upplupen vattenkostnad	0	3 800
Upplupen städkostnad	4 750	5 155
Upplupen kostnad snöröjning	62 702	27 978
Upplupen kostnad sophämtning	999	999
Upplupen kostnad ekonomisk förvaltning	52 500	52 500
Upplupen kostnad teknisk förvaltning	20 000	20 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	260 418	244 021
	546 042	497 804

Stockholm den 12/5 2012
Brf Årsta Backe

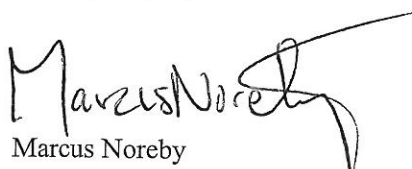

Åsa Englund
Ordförande


Pia Fagerlund
Ledamot


Rolf Karlsson
Ledamot


Karin Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2012
BoRevision AB


Marcus Noreby
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsta Backe, org.nr. 769613-0652

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Årsta Backe för år 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 är nödvändig för att upprätta en årsredovisning 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 av 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Årsta Backe för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorens ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

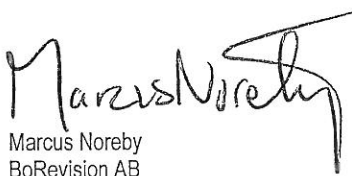
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 15 maj 2012


Marcus Noreby
BoRevision AB