

# Bostadsrättsföreningen Åkerspark

Org nr 769619-7123

## **ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 2011

**ÅRSREDOVISNING**  
för  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Åkerspark**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2011

**Förvaltningsberättelse**

**Fastighet**

Åkerspark Österåkers kommun  
Bergavägen 70, 72, 74  
184 30 Åkersberga

**Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 2011

*Ledamöter*

Tommy Elg	ordförande
Per-Arne Hjelmar	ledamot
Cathrin Norrman	sekreterare
Angelina Heige	ledamot

*Suppleanter*

Inge Beiming	suppleant
Lotta Nilsson	suppleant
Hans Svedberg	suppleant

**Revisor**

Britt Conte Skarpängs Revision AB

**Revisorssuppleant**

Ulla Cajstedt

**Valberedning**

På föregående ordinarie stämma utsågs Åke Cajstedt (sammankallande) och Ylva Bondesson samt Loredana Mortensen Mates att ingå i valberedningen.

**Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2011.  
En extra föreningsstämma hölls den 5 oktober 2011.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden som motsvarar i storleksordningen 32 timmar (32 x 7 = 224).

## Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens hus och mark.

Under året har Canseko AB skött den ekonomiska förvaltningen.

Westrins Fastighetsservice och Wiab har svarat för fastighetsunderhållet, Rentec Fastighetsservice AB för städning, Otis AB för hissjour och service och Westrin för fastighetsservice och trädgårdsskötsel.

Snöröjning har utförts av Stockholms Farmartjänst.

Styrelsen har etablerat bastu och övernattningslägenhet, utfört ca 22 möten med MBA, sammanställt lägenheternas reklamerationsunderlag till MBA, förhandlat och omförhandlat samtliga entreprenader.

Styrelsen har utfört ett 10-tal möten med Canseko, vår Advokat Delta Advokatbyrå och SBAB, samt gjort inköp av möbler och gymutrustning. Styrelsen har etablerat en budgetdisciplin med resultat och ackumulerat utfall, vilket ger en möjlighet att snabbt göra behövliga korrigeringar.

Kostnader och intäkter i denna årsredovisning avser perioden 1 juni - 31 december, eftersom MBA Entreprenad skötte driften av fastigheten under perioden innan dess.

Styrelsen har skapat en aktiv hemsida för bl.a. bokning av bastu och uthyrning av gästlägenhet, utöver detta har nio informationsblad delats ut till alla medlemmar.

Föreningen har sina fastighetslån hos SBAB. Under året har föreningen omförhandlat ett lån på 16 miljoner med förmånlig ränta, och detta kommer att innebära att räntekostnaden för 2012 kommer att minska (-446 000 sek). Övriga låneomsättningar sker år 2013, 2014 och 2015.

Under året har tre lägenheter varit uthyrda i andra hand. En överlåtelse har skett under året, varav en medlem har utträtt ur föreningen.

## Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde efter räkenskapsårets slut (2011):

Bostäder	12 000 000
Mark	2 800 000
<b>Summa</b>	<b>14 800 000</b>

Den fastighetsskatt och inkomstskatt som debiterades för 2010 betalas i sin helhet av byggtreprenören enligt entreprenadavtalet såsom utlägg för beställarens räkning.

Kommunal avgift för år 1 - 5 efter fastställt värdeår (2010) utgår ej. För år 6 - 10 utgår halv avgift. Fr.o.m. år 11 utgår hel avgift enligt gällande regler.

2011-2015: Ingen kommunal avgift  
2016-2020: Halv kommunal avgift

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserad vinst	0
reservering till yttre fond	0
Summa balanserad vinst	0

och årets resultat	-3 356
<b>summa</b>	<b>-3 356</b>

balanseras i ny räkning

Beträffande föreningens ställning i övrigt hänvisas till följande balansräkning, med noter *h*

RESULTATRÄKNING	2011	2010
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>		
Intäkter	NOT 1	
	1 658 486	0
	<u>1 658 486</u>	<u>0</u>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>		
Driftskostnader	NOT 2	
Personalkostnader	-591 158	0
Fastighetsskatt	-37 194	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	0	0
	<u>-628 352</u>	<u>0</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	1 030 134	0
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 5	
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	0
	<u>-1 033 490</u>	<u>0</u>
	<u>-1 033 490</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	-3 356	0

*h*

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2011	2010
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	NOT 6 120 400 925	98 100 000
Inventarier, verktyg och installationer	NOT 7 <u>75 255</u>	<u>0</u>
	120 476 180	98 100 000
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>120 476 180</b>	<b>98 100 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Kundfordringar medlemmar	26 608	3 882 600
Övriga fordringar	31 461	3 461 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 9 <u>58 234</u>	<u>0</u>
	116 303	7 343 811
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	<u>687 377</u>	<u>11 628 614</u>
	687 377	11 628 614
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>803 680</b>	<b>18 972 425</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>121 279 860</b>	<b>117 072 425</b>

**EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

**EGET KAPITAL**

**Bundet eget kapital**

	NOT 8		
Insatser		72 472 000	69 037 000
Upplåtelseavgifter		400 925	307 425
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll		0	0
		<u>72 872 925</u>	<u>69 344 425</u>

**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust		0	0
Årets resultat		-3 356	0
		<u>-3 356</u>	<u>0</u>

**SUMMA EGET KAPITAL** 72 869 569 69 344 425

**LÅNGFRISTIGA SKULDER**

	NOT 10		
Skulder till kreditinstitut		47 544 575	47 728 000
		<u>47 544 575</u>	<u>47 728 000</u>

**KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut		95 210	0
Leverantörsskulder		482 288	0
Övriga kortfristiga skulder		38 358	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 9	249 860	0
		<u>865 716</u>	<u>0</u>

**SUMMA EGET KAPITAL,  
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER** 121 279 860 117 072 425

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		47 728 000	47 728 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

*h*

**NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER**

Årsredovisningen är upprättad efter Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknats inflyta.

Avskrivning på byggnader sker enligt plan som baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och den beräknade ekonomiska livslängden. Någon avskrivning har ej skett under året.

Avskrivning på inventarier, verktyg och installationer sker enligt plan som baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och den beräknade ekonomiska livslängden. Någon avskrivning har ej skett under året.

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Byggnader	0,00%	0,00%
Inventarier, verktyg och installationer	0,00%	0,00%

**NOT 1**

**FÖRENINGENS INTÄKTER**

Årsavgifter	1 560 986	0
Hyror lokaler	21 950	0
Hyror bilplatser och garage	72 150	0
Övriga intäkter	3 400	0
<b>TOTALT FÖRENINGENS INTÄKTER</b>	<b>1 658 486</b>	<b>0</b>

**NOT 2**

**FÖRENINGENS KOSTNADER**

**Fastighetsskötsel och städning**

Fastighetsskötsel entreprenad	10 880	0
Trappstädning entreprenad	22 815	0
Trädgård	8 190	0
Serviceavtal hiss	7 913	0
	<b>49 798</b>	<b>0</b>

**Reparationer**

Portar, lås	2 246	0
Hiss	9 469	0
	<b>11 715</b>	<b>0</b>

**Taxebundna kostnader och uppvärmning**

Fastighetsel	89 933	0
Värme	120 814	0
Vatten och avlopp	88 760	0
Sophämtning	20 809	0
Snöröjning	14 447	0
	<b>334 763</b>	<b>0</b>

*h*



Forts. Not 2

	2011	2010
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	15 269	0
	<u>15 269</u>	<u>0</u>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Förbrukningsinventarier	44 025	0
Förbrukningsmateriel	2 394	0
Leasingkostnader	6 018	0
Bevakning och larm	14 175	0
Konsultarvoden	14 063	0
Administration	17 339	0
Förvaltningsarvode	37 500	0
Revisionsarvode	12 000	0
Övriga kostnader	32 099	0
	<u>179 613</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>591 158</b>	<b>0</b>

**NOT 3**

**PERSONALKOSTNADER**

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har ej haft anställd personal  
för fastighetsskötsel

	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

**Övriga personalkostnader**

Styrelsen

31 500

Övriga ersättningar

594

Sociala kostnader

5 100

37 194

**SUMMA PERSONALKOSTNADER**

**37 194**

**0**

**NOT 4**

**AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA**

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnad

0

Inventarier, verktyg och installationer

0

0

**NOT 5**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

**Räntekostnader**

Räntekostnader för finansiering av fastigheten

1 033 426

Övriga räntekostnader

64

1 033 490

0

NOT 6	2011	2010
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	78 100 000	7 750 000
Nyanskaffningar	22 300 925	70 350 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>100 400 925</u>	<u>78 100 000</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Mark</b>		
Hacksta 1:77, Österåkers kommun	20 000 000	20 000 000
<b>PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>120 400 925</b>	<b>98 100 000</b>

NOT 7		
<b>INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	75 255	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>75 255</u>	<u>0</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>75 255</b>	<b>0</b>

<b>Taxeringsvärden (2011)</b>		
Taxeringsvärde bostäder	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark bostäder	2 800 000	2 800 000
	<u>14 800 000</u>	<u>14 800 000</u>

NOT 8					
<b>EGET KAPITAL</b>					
<b>INSATSER, REPARATIONSFOND, RESULTAT</b>					
Reservering till reparationsfonden sker fr.o.m. 2012 enligt ekonomisk plan.					
	Eget kapital	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	69 037 000	-	-	-	69 037 000
Vinstdisposition	-	-	-	-	0
Res. till reparationsfond	-	-	-	-	0
Insatser	3 435 000				3 435 000
Upplåtelseavgifter	400 925				400 925
Årets resultat				3 356	-3 356
	<u>72 872 925</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3 356</u>	<u>72 869 569</u>
<b>Summa eget kapital</b>					<b>72 869 569</b>

NOT 9

FÖRUTBETALDA KOSTNADER  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2011
Fastighetsförsäkring	10 905
Förvaltningsarvode	19 213
Leasingavgifter	4 779
Serviceavtal	20 667
Övrigt	2 670
<b>Summa</b>	<b>58 234</b>

UPPLUPNA KOSTNADER  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2011
Förutbetalda avgifter	183 342
Fastighetsel	15 526
Revisionsarvode	12 000
Fjärrvärme	32 366
Övrigt	6 626
<b>Summa</b>	<b>249 860</b>

NOT 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare		Räntesats c:a	Belopp 2011	Belopp 2010	Villkors- ändringsdag
SBAB	21089257	4,40%	0	1 500 000	-
SBAB	21253502	4,65%	0	2 500 000	-
SBAB	21490784	3,32%	15 926 723	16 000 000	2013-08-14
SBAB	21490792	3,03%	16 000 000	16 000 000	2014-08-22
SBAB	21490806	2,99%	0	5 500 000	-
SBAB	21616990	4,30%	0	3 000 000	-
SBAB	21641332	4,39%	0	3 228 000	-
SBAB	21812544	4,82%	7 970 982	0	2015-02-15
SBAB	21812552	4,07%	7 742 080	0	2013-02-12
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>47 639 785</b>	<b>47 728 000</b>	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			476 050	0	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år			47 163 735	0	
Avgår kortfristig del av låneskuld			95 210	0	
			<b>47 544 575</b>	<b>47 728 000</b>	

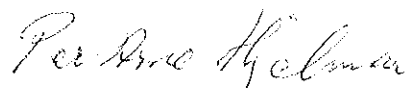
Åkersberga 2012-05-08



Tommy Elg



Cathrin Norrman

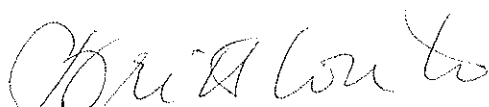


Per-Arne Hjelmar



Angelina Heige

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2012-05-10



Britt Conte

Godkänd revisor

Skarpängs Revision AB

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Åkerspark**  
Organisationsnummer 769619-7123

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åkerspark för räkenskapsåret 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 Standard 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.

### **Uttalande**

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Åkerspark 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

# SKARPÄNGS REVISION AB

## **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 Åkerspark för räkenskapsåret 2011.

## **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 och föreningens stadgar.

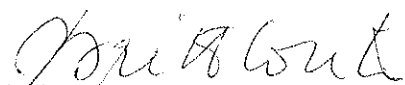
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## **Uttalande**

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 10 maj 2012



Britt Conte  
Godkänd revisor