

# BRF Älvsjöbadet 1

716421-3485

---

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

## Årsredovisning

Styrelsen för BRF Älvsjöbadet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-05-13 bestått av:

Ordinarie            Sören Pettersson  
                         Georg Fischer  
                         Lars-Ove Norr  
                         Bernt Jonsson  
                         Hanna Jakhammer

Suppleanter        Tony Hughes

### Revisorer

Ordinarie            Ernst & Young (Mikael Sjölander)  
                         Klas Müller (verksamheten)

Suppleant           Sonny Borg

### Valberedning

Thomas Witting  
Viktor Sanchez Garay  
Jan Aberén  
Rune Pettersson

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1993-10-22. Revidering av stadgarna gjordes 2006-10-04. Nya stadgarna inskickade till Patent- och Registreringsverket.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Liggmilan 1 bebyggdes 1990-1991 av JM Byggnads och Fastighets AB. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 49 lägenheter samt ett barndaghem. Samtliga bostadslägenheter upplåtes med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

5 st 2 rum och kök  
25 st 2 ½ rum och kök

18 st 3 ½ rum och kök

1 st 5½ rum och kök

Total bostadsyta: 3 824 kvm Total lokalyta: 428 kvm

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Facility Services AB, Stockholm.

Trappstädning har ombesörjts av CJ Miljöservice AB.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

### Ekonomi

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2009-05-13 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 190 000 kr.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	4 318 791
årets resultat	437 365
	<b>4 756 156</b>

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	190 000
i ny räkning överföres	4 566 156
	<b>4 756 156</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

### **Fastighetsskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1992.

Från inkomståret 2009 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till -27 840 870 kronor.

### **Verksamhet under 2009**

Borttagning av dörrtrösklar till soprum och miljöstation.

Inköp av multimaschine (skrivare, skanner, kopiator, fax) och annan kontorsutrustning till föreningsexpedition.

Installation av kameraövervakning i cykelrum och barnvagnsutrymme.

Nytt laminatgolv inlagt i Lilla föreningslokalen.

Inköp av kombinerad kyl/frys samt pentry till Lilla föreningslokalen.

Två brandskyddade utrymmen har inrättats i Lilla föreningslokalen. Ett för föreningsexpeditionen och ett för förvaring av stolar, bord samt föreningens arkiv.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd i förskolans lokal.

### **Verksamhet under 2010**

Byte av dörrstängare för hissar, genomfört i samtliga hus.

Byte av lysrörsarmatur vid hissdörrar i port 30, genomfört.

Byte av värmepump i undercentralen, påbörjat.

Besiktning av gårdshusets takstolar, påbörjat.

Ommålning av väggar i Lilla föreningslokalen, påbörjat

**Kommande verksamhet**

Byte av ventilationsfläktar i samtliga hus.

Rengöring av balkongskydd (preliminärt).

Åtgärdande av lutande takstolar i gårdshuset.

Åtgärdande av träskada i gårdshusets takfot.

Ny markbeläggningsskarv vid samtliga husentréer.

Byte av jordstöd vid vissa utomhusplanteringar.

Golvvård i trapphusen.

Högtryckspolning av avloppsstammar.

**Årsavgifter**

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2004-01-01.

**Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009=1.070 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009=428kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	4 731 844	4 717 973
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-375 232	-332 621
Driftskostnader	3	-1 346 178	-1 295 226
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-165 968	-117 730
Personalkostnader	5	-70 328	-96 594
Avskrivningar	6	-429 290	-426 227
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>2 344 848</b>	<b>2 449 575</b>
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	296 811
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 554	14 150
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 913 037	-2 659 208
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>437 365</b>	<b>101 328</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>437 365</b>	<b>101 328</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	59 134 034	59 522 659
Maskiner och inventarier	10	100 983	99 132
		<b>59 235 017</b>	<b>59 621 791</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 235 017</b>	<b>59 621 791</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		150	50
Övriga fordringar	11	98 087	158 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	92 307	90 939
		<b>190 544</b>	<b>249 110</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		3 398 481	3 393 484
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		819 046	511 875
		<b>4 217 527</b>	<b>3 905 359</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 408 071</b>	<b>4 154 469</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>63 643 088</b>	<b>63 776 260</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		5 759 000	5 759 000
Yttre reparationsfond		2 945 860	2 755 860
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 704 860</b>	<b>8 514 860</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		4 318 791	4 407 464
Årets resultat		437 365	101 328
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 756 156</b>	<b>4 508 792</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 461 016</b>	<b>13 023 652</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	48 585 261	49 075 613
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		74 685	198 937
Skatteskulder		36 230	36 230
Övriga skulder	15	542 935	548 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	942 961	893 292
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 596 811</b>	<b>1 676 995</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>63 643 088</b>	<b>63 776 260</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		58 412 970	58 412 970
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

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 tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 0,5 % av anskaffningsvärdet

Ombyggnader 5 och 10 år

Inventarier 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Finansiella instrument

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2008-05-14 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### Noter

	2009-12-31	2008-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter lokaler	724 620	713 104
Årsavgifter bostäder	3 967 656	3 967 656
Övriga ersättningar/intäkter	4 644	800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 952	10 441
Fakt fastighetsskatt	25 972	25 972
	<b>4 731 844</b>	<b>4 717 973</b>

## 2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	228 363	197 265
Reparationer och underhåll enl underh.pl	146 869	135 356
	<b>375 232</b>	<b>332 621</b>

## 3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	99 314	91 026
Sotning	5 900	0
Fastighetsel	192 201	208 940
Uppvärmning	445 993	411 076
Vatten	91 476	89 358
Sophämtning	91 266	90 657
Fastighetsförsäkringar	33 107	31 244
Självrisk/rep. försäkringsskador	11 055	10 003
Bevakningskostnader	2 875	0
Tomträttsavgäld	194 186	194 075
Kabel-TV	66 255	62 684
Fastighetsskatt	98 558	95 030
Övriga driftskostnader	13 992	11 134
	<b>1 346 178</b>	<b>1 295 227</b>

## 4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	66 750	20 203
Revisionsarvode	23 864	22 616
Medlems/föreningsavgift	4 486	9 121
Förvaltningsarvode	58 124	55 830
Övriga externa tjänster	12 744	9 960
	<b>165 968</b>	<b>117 730</b>

## 5 Personalkostnader

Styrelse- och mötesarvoden	56 000	75 492
Sociala avgifter	14 328	21 102
	<b>70 328</b>	<b>96 594</b>

## 6 Avskrivningar

Byggnad	316 274	316 274
Om/tillbyggnad Dagens kök	19 047	19 047
Anläggningar	82 846	79 891
Maskiner	11 123	11 015
	<b>429 290</b>	<b>426 227</b>

Dagens -kök avskrivning enl.plan 5 år  
Port/nyckel system avskrivning enl.plan 10 år  
Elsystem avskrivning enl.plan 10 år  
Altaner avskrivning enl plan 10 år  
Förskolegård enl plan 10 år

**7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter 5 554 14 150

**8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader 1 913 037 2 659 208

**9 Byggnader**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde 64 149 003 63 350 091

Porttelesystem, Elmätarsystem, Altaner, Förskolegård, Dörr 29 542 798 912

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 64 178 545 64 149 003**

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar enligt plan -4 626 344 -4 211 132

Årets avskrivningar enligt plan -418 167 -415 212

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -5 044 511 -4 626 344**

**Utgående bokfört värde 59 134 034 59 522 659**

Taxeringsvärden byggnader 31 344 000 31 344 000

Taxeringsvärden mark 10 679 000 10 679 000

**42 023 000 42 023 000**

**10 Maskiner och inventarier**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde 110 147 0

Nyanskaffning 12 974 110 147

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto) 123 121 110 147**

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar enligt plan -11 015 0

Årets avskrivningar enligt plan -11 123 -11 015

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -22 138 -11 015**

**Utgående bokfört värde 100 983 99 132**

**11 Övriga fordringar**

Övr kortfrist fordr 54 989 115 000

Avräkn skattekonto 43 098 43 121

**98 087 158 121**

## 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	25 750	24 403
Förutbetalad kabel-tv	16 599	16 578
Tomträttsavgäld	49 958	49 958
	<b>92 307</b>	<b>90 939</b>

## 13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 759 000	2 755 860	4 407 464	101 328
Disposition av föregående års resultat		190 000	-88 673	-101 328
Årets resultat				437 365
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 759 000</b>	<b>2 945 860</b>	<b>4 318 791</b>	<b>437 365</b>

## 14 Fastighetslån

### Långgivare - räntesats - ränteändring

Swedbank	1,95%	rörlig ränta	9 306 785	9 546 785
Swedbank	5,06%	2012-06-25	27 490 315	27 708 060
Swedbank	1,51%	rörlig ränta	12 278 513	12 278 513
Avgår kortfristig del			-490 352	-457 745
			<b>48 585 261</b>	<b>49 075 613</b>

## 15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	490 352	457 745
Momsskuld	35 783	90 791
Personal källskatt	16 800	0
	<b>542 935</b>	<b>548 536</b>

**16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	14 328	0
Upplupna utgiftsräntor	243 857	304 442
Förutbetalda hyror och avgifter	517 737	518 958
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Upplupna va-avgifter	6 286	4 962
Upplupen uppvärmning	58 069	50 552
Upplupna elavgifter	47 457	44 008
Upplupen renhållning	1 423	2 291
Upplupna övriga kostnader	82 430	1 220
Förutbetald moms	-48 626	-53 141
	<b>942 961</b>	<b>893 292</b>

Bandhagen 2010-

Sören Pettersson

Georg Fischer

Lars-Ove Norr

Hanna Jakhammer

Bernt Jonsson

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits

Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor

Klas Müller  
Revisor (verksamhet)