

BRF Älvsjöbadet 1

716421-3485

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för BRF Älvsjöbadet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-05-14 bestått av:

Ordinarie Sören Pettersson
 Bernt Jonsson
 Catarina Wallenberg
 Christina Asplund
 Hanna Jakhammer

Suppleanter Klas Müller
 Tony Hughes

Revisorer

Ordinarie Ernst & Young (Mikael Sjölander)
 Margareta Bergström (verksamheten)

Suppleant Utses av Ernst & Young

Valberedning

xxxxxx
xxxxxx
xxxxxx
xxxxxxx

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket xxxxxx

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st överlåtelser 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 12 protokollförda sammanträden.

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

Fastighetsskötseln 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 2007-05-09 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	4 407 464
årets resultat	209 126
	4 616 590

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	190 000
ianspråkstagande ur fonden	- 310 484
i ny räkning överföres	4 737 074
	4 616 590

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

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1992.

Från inkomståret 2008 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.200 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.

Verksamhet under 2008.

exempel:

Under året påbörjades energideklarationen, som kommer att slutföras under våren 2009

Arbete med att införa enhetsmätning av el under året. Arbetet är färdigställt.

Nytt passagesystem med ”tags” och tagläsare är installerat.

Nytt spärrat system för fastighetsnycklar är installerat.

Nya torkskåp och nya torktumlare har köpts in och installerades under 2008.

Renovering av inhägnader, till uteplatser på mark, har utförts under året.

Viss takplåt samt entrépartier av stål har ommålats under hösten, åtgärdandet av besiktningsanmärkningar kvarstår tills tjänlig väderlek råder.

Komplettering av förskolans lekutrustning utomhus har skett under året

Kommande verksamheter.

Under 2009 kommer vissa planteringar utomhus att få sina jordstöd av trä utbytta.

Viss utbyte av pentryutrustning, i lilla föreningslokalen, kommer att ske.

Rötskadat trä, i takfoten till gårdshuset, kommer att bytas ut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2004-01-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008=1.025 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008=410 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

BRF Älvsjöbadet 1
716421-3485

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter	1	4 717 973	4 708 976
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-248 871	-254 570
Driftskostnader	3	-1 293 906	-1 256 718
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-117 729	-105 710
Personalkostnader	5	-96 594	-93 472
Avskrivningar	6	-403 554	-335 321
Resultat före finansiella poster		2 557 319	2 663 185
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		296 811	214 095
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	14 150	19 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 659 154	-2 549 871
Resultat efter finansiella poster		209 126	346 804
Årets resultat		209 126	346 804

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	59 318 598	59 138 959
Pågående om- och tillbyggnader		0	241 933
Maskiner och inventarier	10	99 132	0
		59 417 730	59 380 892
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper		0	4 601 165
Summa anläggningstillgångar		59 417 730	63 982 057
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	13 578
Övriga fordringar	11	158 175	84 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	90 939	847 986
		249 164	945 597
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank	20	3 393 484	14 878
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		511 875	1 178 550
		3 905 359	1 193 428
Summa omsättningstillgångar		4 154 523	2 139 025
Summa tillgångar		63 572 253	66 121 082

Eget kapital och skulder

Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		5 759 000	5 759 000
Yttre reparationsfond		2 445 376	2 565 860
Summa bundet eget kapital		8 204 376	8 324 860
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		4 407 464	4 250 660
Årets resultat		209 126	346 804
Summa fritt eget kapital		4 616 590	4 597 464
Summa eget kapital		12 820 966	12 922 324
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	49 075 613	51 813 358
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		198 937	11 518
Skatteskulder		36 230	0
Övriga skulder	15	548 536	424 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	891 971	949 184
Summa kortfristiga skulder		1 675 674	1 385 400
Summa eget kapital och skulder		63 572 253	66 121 082
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		58 412 970	58 412 970
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		209 125	346 803
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	17	403 554	335 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		612 679	682 124
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		696 433	-313 924
Förändring av kortfristiga skulder	18	288 600	-172 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 597 712	195 588
Investeringsverksamheten			
Materiella anläggningstillgångar		-777 560	-337 167
Finansiella anläggningstillgångar		4 601 165	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		5 421 317	-337 167
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	19	-2 709 386	-404 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 709 386	-404 720
Årets kassaflöde		2 711 931	-546 299
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	20	1 193 428	1 739 727
Likvida medel vid årets slut	20	3 905 359	1 193 428

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	713 104	703 892
Årsavgifter bostäder	3 967 656	3 967 656
Övriga ersättningar/intäkter	800	1 002
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 441	10 454
Fakt fastighetsskatt	25 972	25 972
	4 717 973	4 708 976
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	197 265	141 148
Reparationer och underhåll enl underh.pl	362 090	113 422
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	-310 484	0
	248 871	254 570
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	89 705	88 212
Fastighetsel	208 940	110 620
Uppvärmning	411 076	417 290
Vatten	89 358	79 681
Sophämtning	90 657	102 680
Fastighetsförsäkringar	31 244	29 980
Självrisk/rep. försäkringsskador	10 003	0
Tomträttsavgäld	194 075	194 075
Kabel-TV	62 684	55 196
Fastighetsskatt	95 030	166 630
Övriga driftskostnader	11 134	12 354
	1 293 906	1 256 718
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	20 202	23 412
Revisionsarvode	22 616	22 616
Medlems/föreningsavgift	9 121	0
Förvaltningsarvode	55 830	54 676
Övriga externa tjänster	9 960	5 006
	117 729	105 710
5 Personalkostnader		
Styrelse- och mötesarvoden	75 492	72 399
Sociala avgifter	21 102	21 073
	96 594	93 472

6 Avskrivningar

Byggnad	316 274	316 274
Om/tillbyggnad Dagens kök	19 047	19 047
Anläggningar	57 218	0
Maskiner	11 015	0
	403 554	335 321

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

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	14 150	19 395
---------------	--------	--------

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	2 659 154	2 549 871
----------------	-----------	-----------

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	63 350 091	63 254 856
Porttelefonsystem, Elmätarsystem	572 178	95 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 922 269	63 350 091

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-4 211 132	-3 875 811
Årets avskrivningar enligt plan	-392 539	-335 321
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 603 671	-4 211 132

Utgående bokfört värde

59 318 598 **59 138 959**

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffning	110 147	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	110 147	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-11 015	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 015	0

Utgående bokfört värde

99 132 **0**

11 Övriga fordringar

Skattefordran	0	62 951
Övr kortfrist fordr	115 000	0
Avräkn skattekonto	43 175	21 082
	158 175	84 033

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	24 403	22 950
Upplupna inkomsträntor	0	760 631
Förutbetalad kabel-tv	16 578	14 447
Tomträttsavgäld	49 958	49 958
	90 939	847 986

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 759 000	2 565 860	4 250 660	346 804
Årets ianspråktagande		-310 484		
Disposition av föregående års resultat		190 000	156 804	-346 804
Årets resultat				209 126
Belopp vid årets utgång	5 759 000	2 445 376	4 407 464	209 126

14 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Swedbank	3,49%	rörlig ränta	9 546 785	12 066 785
Swedbank	5,06%	2012-06-25	27 708 060	27 897 446
Swedbank	4,84%	rörlig ränta	12 278 513	12 278 513
Avgår kortfristig del			-457 745	-429 386
			49 075 613	51 813 358

Under 2008 har skett extra amortering med belopp 2.280.000 kronor.

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	457 745	429 386
Momsskuld	90 791	-4 688
	548 536	424 698

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	304 442	318 797
Förutbetalda hyror och avgifter	518 958	182 827
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Upplupna va-avgifter	4 962	5 015
Upplupen uppvärmning	50 552	49 504
Upplupna elavgifter	44 008	11 697
Upplupen renhållning	971	25 500
Upplupna reparationer/underhåll	0	322 644
Upplupna övriga kostnader	1 220	13 198
Förutbetalad moms	-53 141	0
	891 972	949 182

17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	403 554	335 321
---------------	---------	---------

18 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

19 Långfristiga skulder

Amortering av lån	2 709 386	404 720
-------------------	-----------	---------

20 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank	16 484	14 878
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	511 875	1 178 550
Finansiella instrument under kortf. placeringar	3 377 000	0
	3 905 359	1 193 428

Bandhagen 2009-

Sören Pettersson

Christina Asplund

Catarina Wallenberg

Bernt Jonsson

Hanna Jakhammer

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Revisor

Margareta Bergström