

Årsredovisning
för
BRF Älvsjöbadet nr 1

716421-3485

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för BRF Älvsjöbadet nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2011-10-24.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Liggmilan 1 bebyggdes 1990-1991 av JM Byggnads och Fastighets AB och är belägen i Stockholm kommun. Fastigheten innehas med tomträtt.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 49 lägenheter samt en förskola. Samtliga bostadslägenheter upplåtes med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

5	st 2 rum och kök		
25	st 3 rum och kök		
18	st 4 rum och kök		
1	st 6 rum och kök	Total bostadsyta: 3 824 kvm	Total lokalyta: 428 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-06-15 bestått av:

Ordinarie	Bernt Jonsson Georg Fischer Lars-Ove Norr Kyien Anijan	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Svetlana Jouravlova Asmerom Berhane Rune Petterson
-------------	--

Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling (Neveling Revision) Klas Müller
-----------	---

Valberedning

Tony Hughes
Viktor Sanchez Garay

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har ägt rum under 2011. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier

WM.
LONBY

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 säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft tolv protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Trappstädningen har ombesörjts av CJ Miljöservice AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2011-06-15 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.
Reservering har skett under året med 192 447 kronor.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 428 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1992.
För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rengöring av värmeväxlarna i värmesystemet.
Rengöring av balkongskydd.
Sanering av gårdshuset efter skadedjur.
Sanering och reparation av vattenskada i förskolan.
Förstärkning av takstolar i gårdshuset.
Installation av nya termostater i lägenheter och lokaler.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Byte av ventilationsfläktar i samtliga hus, inklusive förskolan.
Obligatorisk ventilations kontroll (OVK) genomförd.
Reparation av läckande värmerör från undercentralen påbörjad.

[Handwritten signatures and initials]

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 3,7 procent från och med 2011-04-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	4 981 125
årets förlust	-1 441 817
	3 539 308
disponeras så att	
till reservfond avsättes	192 447
i ny räkning överföres	3 346 861
	3 539 308

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

2 kuku
LON
EKA

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	4 617 852	4 726 788
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-744 845	-311 251
Driftkostnader	3	-2 576 102	-1 400 018
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-118 345	-129 453
Personalkostnader	5	-81 341	-72 526
Avskrivningar	6	-434 763	-431 194
Resultat före finansiella poster		662 456	2 382 347
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16 202	3 558
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 120 474	-1 778 490
Resultat efter finansiella poster		-1 441 817	607 415
Resultat före skatt		-1 441 817	607 415
Årets resultat		-1 441 817	607 415

L-ON
Keh
KA

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	58 297 700	58 715 867
Maskiner och inventarier	10	114 184	130 780
		58 411 884	58 846 647
Summa anläggningstillgångar		58 411 884	58 846 647
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		525	0
Övriga fordringar	11	43 248	36 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	110 808	104 669
		154 581	141 522
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 575 853	3 396 708
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		720 098	1 416 173
		3 295 952	4 812 881
Summa omsättningstillgångar		3 450 533	4 954 404
SUMMA TILLGÅNGAR		61 862 417	63 801 051

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the name "L-ON" and other illegible markings.

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 759 000	5 759 000
Yttre reparationsfond		3 328 307	3 135 860
		9 087 307	8 894 860
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 981 125	4 566 157
Årets resultat		-1 441 817	607 415
		3 539 308	5 173 572
Summa eget kapital		12 626 615	14 068 432
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	47 529 583	48 057 422
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		527 839	527 839
Leverantörsskulder		43 436	113 992
Skatteskulder		23 538	17 008
Övriga skulder	15	-15 209	13 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 126 615	1 003 336
Summa kortfristiga skulder		1 706 219	1 675 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 862 417	63 801 051
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		56 197 400	56 197 400
		56 197 400	56 197 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

2
L-ON
P
K

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

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.

Finansiella instrument

Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the name "LON" and initials "SK".

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter lokaler	724 620	720 012
Fastighetsskatt	32 904	32 904
Årsavgifter bostäder	3 857 577	3 967 656
Ersättningar och intäkter	2 750	2 800
Fakturerade kostnader	0	3 416
	4 617 851	4 726 788

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	427 369	96 061
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	317 476	215 190
	744 845	311 251

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	108 509	99 656
Obligatorisk ventilationskontroll	2 968	3 788
Besiktning/serviceavtal	22 103	0
Bevakning	5 088	19 646
Yttre skötsel/snröjning	0	4 829
Fastighetsel	157 179	191 795
Uppvärmning	530 133	486 053
Vatten	88 531	89 830
Sophämtning	92 455	81 929
Fastighetsförsäkring	36 538	34 805
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 086 728	0
Avgälder, arrenden och avgifter	229 115	201 106
Kabel-TV och internet	70 070	66 988
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	109 698	108 473
Övriga driftkostnader	36 988	11 121
	2 576 103	1 400 019

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	31 311	28 692
Revisionsarvode	16 870	26 895
Förvaltningsarvode	59 887	59 994
Övriga externa tjänster	10 277	13 872
	118 345	129 453

Handwritten signatures and initials:
A
LONBY
KA

Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Styrelse- och mötesarvoden	64 000	56 000
Sociala avgifter	17 185	16 526
Övriga personalkostnader	156	0
	81 341	72 526

Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	316 274	316 274
Om/tillbyggnad	101 893	101 893
Maskiner och inventarier	16 596	13 027
	434 763	431 194

Dagis - 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, avskrivning enl. plan 10 år
Tvättmaskiner, avskrivning enl. plan 10 år

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	16 202	3 558
	16 202	3 558

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	-2 120 474	-1 778 490
	-2 120 474	-1 778 490

Not 9 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	64 178 545	64 178 545
Porttelesystem, Elmätarsystem, Altaner, Förskolegård, Dörr		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 178 545	64 178 545
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 462 678	-5 044 511
Årets avskrivningar enligt plan	-418 167	-418 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 880 845	-5 462 678
Utgående redovisat värde	58 297 700	58 715 867
Taxeringsvärden byggnader	35 249 000	35 249 000
Taxeringsvärden mark	13 541 000	13 541 000
	48 790 000	48 790 000

Handwritten signatures and initials, including "L-ON" and "RA".

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 945	123 121
Inköp		42 824
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 945	165 945
Ingående avskrivningar	-35 165	-22 138
Årets avskrivningar	-16 596	-13 027
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 761	-35 165
Utgående redovisat värde	114 184	130 780

Not 11 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Andra kortfristiga fordringar	36 314	30 000
Avräkning skattekonto	6 934	6 853
	43 248	36 853

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	28 117	27 166
Förutbetald kabel-tv	17 769	17 281
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	64 922	60 223
	110 808	104 670

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 759 000	3 135 860	4 566 157	607 415
Disposition av föregående års resultat:		192 447	414 968	-607 415
Årets resultat				-1 441 817
Belopp vid årets utgång	5 759 000	3 328 307	4 981 125	-1 441 817

Not 14 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank Hypotek AB - 3,90% - rörlig ränta	8 826 785	9 066 785
Swedbank Hypotek AB - 3,46% - rörlig ränta	12 278 513	12 278 513
Swedbank Hypotek AB - 5,06% - 2012-06-25	26 952 124	27 239 963
Avgår kortfristig del ./.	-527 839	-527 839
	47 529 583	48 057 422

KA
L-ON
Kun

Not 15 Övriga skulder

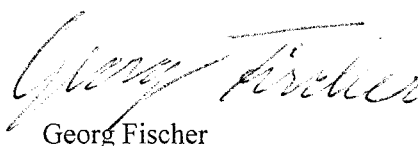
	2011-12-31	2010-12-31
Källskatter	0	19 350
Förutbetalad moms	-50 263	-49 301
Momsskuld	35 054	42 973
	-15 209	13 022

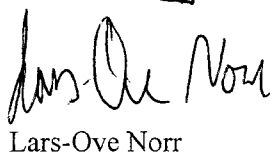
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

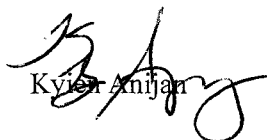
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	72 500	0
Upplupna sociala avgifter	15 301	16 526
Uppl räntekostnader externt	277 002	249 369
Förskottsbetalda hyror/avg	556 069	537 822
Upplupna VA avgifter	7 210	5 453
Upplupna uppvärmningskostnader	76 486	69 360
Upplupna elavgifter	36 314	41 062
Upplupna renhållningsavgifter	0	1 819
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 732	61 925
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
	1 126 614	1 003 336

Bandhagen 2012 - 05 - 28

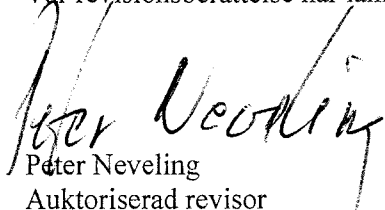

Berndt Jonsson

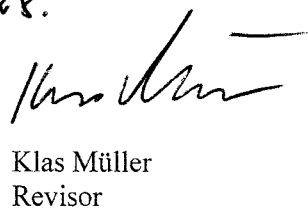

Georg Fischer


Lars-Ove Norr


Kyvet Amijan

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-05-28.


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Klas Müller
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Älvsjöbadet nr 1, org. nr 716421-3485

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Älvsjöbadet nr 1 för räkenskapsåret 2011-01-01 --
-- 2011-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Revisorerna 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 revisorerna 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

kan.  

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinstmedel samt styrelsens förvaltning för Brf Älvsjöbadet nr 1 för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinstmedel och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinstmedel och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinstmedel har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

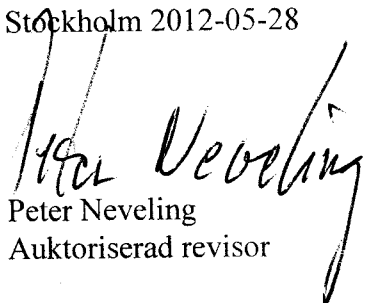
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinstmedlen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2012-05-28


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Klas Müller