

Årsredovisning för

# **Brf Älvsjöbadet nr 1**

716421-3485

Räkenskapsåret

**2013-01-01 - 2013-12-31**

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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, byggdes 1990-1991 av JM Byggnads och Fastighets AB och är belägen i Stockholms 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: 3824 kvm.

Total lokalyta: 428 kvm.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämman 2013-04-24 bestått av:

Lars-Ove Norr	ordförande
Curt Lundström	vice ordförande
Peter Berglund	kassör
Thomas Nelgard	sekreterare
Bernt Jonsson	ledamot

Carl-Johan Roshage	suppleant
Kjell Persson	suppleant

### Revisorer

Peter Neveling	ordinarie revisor (Neveling Revision)
Peter Wilbois	intern revisor

### Valberedning

Bo Johansson	sammankallande
Leif Westerholm	
Hans Lidman	

### Lägenhetsöverlåtelser

Det har under året skett 5 st. lägenhetsöverlåtelser.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsägarna Service AB.

Lägenhetsförteckning hanteras av Fastighetsägarna Service AB.

Trappstädningen har ombesörjts av BraGe städ AB 2013-01-01 – 2013-06-30.

Aso städ är ny entreprenör från och med 2013-07-01.

p.w' R B OL L-ON  
CL TN

l

**Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 ianspråkstagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2013-04-24 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 inkomstår 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1210 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**

- installation av fiberanslutning till alla lägenheter och lokalen avseende bredband – jan-feb 2013
- miljögenomgång med Stockholm stad – maj 2013
- sökning och reparation av läckande värmerör under gården – jun-aug 2013
- omläggning av stenpartier på olika delar av gården
- byte av elleverantör (ny leverantör Mälarenergi AB – 3-årsavtal) – sep 2013
- omförhandling avtal teknisk förvaltning/fastighetsskötare – dec 2013

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

- slutförande av omförhandling av teknisk förvaltare/fastighetsskötare (Driftia) – mar 2014
- fortsättning omläggning av stenpartier på olika delar av gården
- översyn och renovering av samtliga fönsterbleck

**Årsavgifter**

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2013.

**Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2013= 1113kr.). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2013=445kr.) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

P.W. *[handwritten signature]* *[handwritten signature]* *[handwritten signature]* *[handwritten signature]* TN  
L-ON

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst:	3 844 266
årets vinst:	<u>221 186</u>

**summa:** **4 065 452**

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	192 447
i ny räkning överföres	<u>3 873 005</u>

**summa:** **4 065 452**

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

P.W. A B TN CAR  
CS L-ON

### Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	4 513 454	4 565 368
		<u>4 513 454</u>	<u>4 565 368</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 277 193	-1 504 590
Underhåll	3	-303 558	-503 749
Avskrivningar		-426 494	-420 061
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 506 209</u>	<u>2 136 968</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	50 899	374 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 335 922	-1 821 925
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>221 186</u>	<u>689 852</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>221 186</u>	<u>689 852</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>221 186</u>	<u>689 852</u>

P.W. l  
TN  
L-ON

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	57 499 457	57 898 577
Maskiner och inventarier	7	203 391	140 615
		<u>57 702 848</u>	<u>58 039 192</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>57 702 848</u>	<u>58 039 192</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	50
Skattefordringar		15 097	-
Övriga fordringar	8	19 732	4 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	147 844	102 456
		<u>182 673</u>	<u>106 921</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	3 801 713	3 883 618
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 984 386</u>	<u>3 990 539</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>61 687 234</u>	<u>62 029 731</u>

PW  
L  
B  
TN  
CK  
L-ON

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 759 000	5 759 000
Fond för yttre underhåll		3 713 201	3 520 754
		<u>9 472 201</u>	<u>9 279 754</u>
<i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 844 266	3 346 861
Årets resultat		221 186	689 852
		<u>4 065 452</u>	<u>4 036 713</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>13 537 653</u>	<u>13 316 467</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	46 420 579	46 997 087
		<u>46 420 579</u>	<u>46 997 087</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		576 508	576 508
Leverantörsskulder		157 617	216 023
Skatteskulder		-	3 412
Övriga skulder		2 902	83 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	991 975	836 697
		<u>1 729 002</u>	<u>1 716 177</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>61 687 234</u>	<u>62 029 731</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	56 197 400	56 197 400
<b>Summa</b>	<u>56 197 400</u>	<u>56 197 400</u>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

P.W. L. J. TU gr L-ON

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Vissa omgrupperingar av föregående års siffror har skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5 %
-Ombyggnader	10% - 20%
-Inventarier	10 %

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar". Föreningen avsätter årligen till yttre fonden ett belopp motsvarande minst 0,3% av föreningens taxeringsvärde.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

P. W.   TN OR  
CL. LON



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Arsavgifter	3 820 884	3 820 884
Hysesintäkter lokaler	643 440	709 146
Fastighetsskatt	30 425	32 904
Panter & Överlåtelse	11 128	-
Övriga intäkter	7 577	2 434
<b>Summa</b>	<b>4 513 454</b>	<b>4 565 368</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	228 678	221 102
Reparationer	288 641	256 731
El	120 590	181 774
Uppvärmning	550 467	445 946
Vatten	96 864	96 651
Sophämtning	102 982	85 839
Försäkringspremier	44 112	38 942
Självrisk/reparationer försäkringsskador	-	-534 313
Fastighetsskatt	-	106 637
Fastighetsavgift bostäder	59 290	-
Fastighetsskatt lokaler	42 440	-
Tomträttsavgäld	265 900	252 430
Övriga fastighetskostnader	26 314	21 099
Kabel-TV	127 661	77 584
Styrelsearvoden	112 500	104 500
Sociala avgifter	26 185	25 006
Revisionsarvoden	20 000	17 115
Kostn styrelsemöten/årsstämma	753	1 290
Förvaltningsarvode	92 230	60 648
Övr externa tjänster	57 069	7 990
Konsult	-	36 974
Bankkostnader	2 949	645
Övriga driftskostnader	11 568	-
<b>Summa</b>	<b>2 277 193</b>	<b>1 504 590</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Underhåll

Underhåll	303 558	503 749
	<b>303 558</b>	<b>503 749</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	50 899	374 783
Ränteintäkter skattefria	-	26
<b>Summa</b>	<b>50 899</b>	<b>374 809</b>

P.W.R. J. C. L-ON

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	1 334 411	1 820 241
Övriga finansiella kostnader	1 511	1 684
<b>Summa</b>	<b>1 335 922</b>	<b>1 821 925</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	63 254 856	63 254 856
	<u>63 254 856</u>	<u>63 254 856</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:</b>		
Vid årets början	-5 773 455	-5 457 181
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-316 274	-316 274
	<u>-6 089 729</u>	<u>-5 773 455</u>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:</b>		
Vid årets början	923 689	923 689
	<u>923 689</u>	<u>923 689</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:</b>		
Vid årets början	-506 513	-423 664
-Årets avskrivning stambyte enligt plan	-82 846	-82 849
	<u>-589 359</u>	<u>-506 513</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>57 499 457</b>	<b>57 898 577</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	36 872 000	35 249 000
Mark	15 572 000	13 541 000
	<u>52 444 000</u>	<u>48 790 000</u>
Bostäder	48 200 000	44 200 000
Lokaler	4 244 000	4 590 000
	<u>52 444 000</u>	<u>48 790 000</u>

P.W. R. CR. PN. CX. L-ON

### Not 7 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Maskiner	213 314	213 314
-Nyanskaffning	90 150	-
	<u>303 464</u>	<u>213 314</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-72 699	-51 761
-Årets avskrivning maskiner enligt plan	-27 374	-20 938
	<u>-100 073</u>	<u>-72 699</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>203 391</b>	<b>140 615</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	10 305	4 415
Moms	9 427	
	<u>19 732</u>	<u>4 415</u>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter


	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	34 911	32 475
Tomträttsavgäld	66 475	-
Canal Digital kabel tv	38 251	
Övriga förutbetalda kost./uppl intäkter	8 207	69 981
	<u>147 844</u>	<u>102 456</u>

### Not 10 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Kassa	550	2 260
Bank	2 482 894	2 435 915
Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 318 269	1 445 443
	<u>3 801 713</u>	<u>3 883 618</u>

### Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 759 000	-	3 520 754	3 346 861	689 852	13 316 467
Disposition enligt stämmobeslut			192 447	497 405	-689 852	
Årets resultat	-	-			221 186	221 186

P.W. 



TN 02  
L-ON  


Belopp vid årets utgång	5 759 000	-	3 713 201	3 844 266	221 186	13 537 653
-------------------------	-----------	---	-----------	-----------	---------	------------

**Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga**

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
Swedbank Hypotek	rörlig ränta	2,76	8 346 785		8 586 785
Swedbank Hypotek	rörlig ränta	2,77	12 278 513		12 278 513
Swedbank Hypotek	2015-09-25	2,78	26 371 789		26 708 297
Kortfristig del av långfristig skuld			-576 508		-576 508
			<b>46 420 579</b>	<b>-</b>	<b>46 997 087</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	514 893	261 668
Räntor	173 775	257 811
Sociala avgifter	26 185	-
Ei	33 687	38 930
Beräknat revisionsarvode	22 852	20 000
Beräknat styrelsearvode	112 500	-
Fjärrvärme	50 928	197 945
Avfall	-	1 520
Vatten	-	7 371
Fastighetsskötsel	5 787	-
Övrigt	51 368	51 452
	<b>991 975</b>	<b>836 697</b>

P. W. A. B. J. LON

## Underskrifter

Bandhagen 2014-04-22

Bernt Jonsson

ersätts av suppleant Carl-Johan Rosdahl

Peter Berglund

Thomas Nelgard

Lars-Ove Norr

Curt Lundström

Min revisionsberättelse har lämnats 2014 04-22

Peter Neverling  
Auktoriserad revisor

Peter Wilbois  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### *Rapport om årsredovisningen*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvsjöbadet nr 1 för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

### *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 våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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 2013 och av föreningens finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinstmedel samt styrelsens förvaltning för Brf Älvsjöbadet nr 1 för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

### *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 revisionsd i Sverige.

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

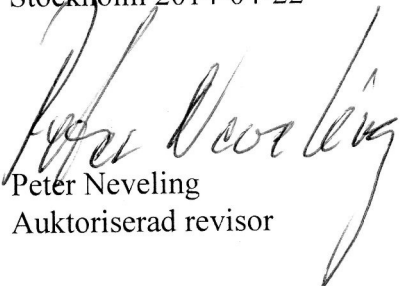
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 2014-04-22

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

  
Peter Wilbois