

Årsredovisning för
Brf Älvsjöbadet nr 1
716421-3485

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	10-11
Upplysningar till balansräkning och kassaflödesanalys	11-13
Underskrifter	14

av JN
LON
2014

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har avverkat sitt 23:e verksamhetsår.

Föreningen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet och lägenhetsfördelning

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

På fastigheten finns 3 st. bostadshus innehållande 49 lägenheter samt 1 förskola som sköts av Stockholms Stad. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna 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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Trygg Hansa via Bolander & Co försäkringsrådgivare. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna försäkring inte ersätter medlemmens hemförsäkring för lägenheten.)

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns utrymme för

3 st. tvättstugor
6 st. vindsförråd (2 st. i varje hus)
1 st. sopsorteringsrum
1 st. miljöstation
1 st. undercentral
1 st. cykelförråd
1 st. samlingslokal

Förskolan

Föreningen hyr ut 428 kvm lokal till förskoleverksamhet. Lokalen är momsregistrerad. Hyran är sålunda momspliktig. Momsen är avdragsgill med andelen 10,06% av alla kostnader som belastar lokalen.

Samfälligheten Liggmilan

Föreningen är en av fyra delägare i samfällighetsföreningen Liggmilan som dels förvaltar alla garage och p-platser, dels en samlingslokal, bastu och grovtvättstuga. Föreningarna (delägarna) ombesörjer emellertid tecknande av avtal för garage och p-platser för sina medlemmar. Samfälligheten är inte momsregistrerad.

JW
av LON
2019

Fastighetens underhållsbehov och yttre reparationsfond

Föreningens underhållsbehov de närmaste åren framgår av dess underhållsplan. Närmast kan ommålning komma ifråga både för bostadsdelen och lokaler. Vissa golv är också planerade att bytas ut.

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2014-05-15 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 192474 kronor. Se vidare nedan under resultatdisposition.

Arsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2014.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är skattemässigt en äkta förening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt och momsregistrering

Byggnaden färdigställdes 1991 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheterna har åsatts värdeår 1992. För inkomstår 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften index uppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 428 kvm lokalytor.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Ny upphandling gjord under 2014. Föreningen fortsätter med Driftia Förvaltning AB som teknisk förvaltare. Trappstädningen har ombesörjts av ASO-städ.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsägarna Service AB. Lägenhetsförteckning hanteras av Fastighetsägarna Service AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Teknisk förvaltning – Ny upphandling gjord under 2014. Föreningen fortsätter med Driftia Förvaltning AB som teknisk förvaltare.

Fönsterbleck – Upphandling har gjorts i samarbete med BRF Älvsjöbadet nr 2 och BRF Älvsjöbadet nr 3 för att få ner kostnaderna. Arbetet utfördes av Prefond AB.

Hiss-service – Under året genomfördes en upphandling av hiss-serviceavtal. Styrelsen har valt ManKan Hiss AB som ny hiss-serviceleverantör.

Radonmätningar – Styrelsen har genomfört radonmätningar i alla fastigheter med bostäder. Vissa lägenheter i bottenplan har dessutom genomfört fler radonmätningar.

Gården – Avslutsarbete med iordningsställande av gården efter värmeledningsreparationerna 2013.

Ny grannfastighet, Kolbotten 1 och Kolbotten 2 – Samarbete med BRF Älvsjöbadet nr. 2 avseende överklagande av sprängningsarbeten, besiktningar och övriga frågor i samband med byggarbetet.

av JH
L-ON
02

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början 65 medlemmar och vid årets slut 67 medlemmar. Det har under året skett 5 lägenhetsöverlåtelse.

Styrelse

Styrelsen har sedan extra stämman 2014-05-15 bestått av:

Lars-Ove Norr ordförande
Curt Lundström vice ordförande
Peter Berglund kassör
Anna Viitanen sekreterare
Carl-Johan Roshage ledamot

Kjell Persson suppleant

Revisorer

Juri Nerep Nerep Ekonomianalys AB
Peter Wilbois intern revisor

Valberedning

Bo Johansson sammankallande
Tony Hughes

Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Föreningens stadgar

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

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1110 kr.) Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kr.) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttas med 50 kronor vid sen betalning.

av Jw
L-ON
OK

FLERÅRSÖVERSIKT

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2.

Detta innebär att föreningen som valt att redovisa enligt K2 fr. o. m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokförings-mässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

		2014	2013
Årets resultat		416 005	221 186
Årets bokförda avskrivningar på byggnad		715 394	399 120
Resultat exklusive avskrivningar		1 131 399	620 306
		2014	2013
Nettoomsättning	Kr	3 820 884	3 820 884
Resultat efter finansiella poster	Kr	416 005	221 186
Bokfört värde på fastigheten per m2 boarea	Kr	14 849	15 036
Lån per m2 boarea	Kr	11 989	12 139
Genomsnittlig skuldränta	%	2,67	2,88
Fastighetens belåningsgrad	%	81	81
Soliditet	%	21	22

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten. Soliditet definieras som justerat eget kapital i % av balansomslutning.

av
LON
2014

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 873 005
Årets resultat	<u>416 005</u>
Totalt	4 289 010

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	192 536
Balanseras i ny räkning	<u>4 096 474</u>
Totalt	4 289 010

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "L-ON" and "AV".

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 509 832	4 505 877
Övriga rörelseintäkter		9 023	7 577
Summa rörelseintäkter		4 518 855	4 513 454
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 725 830	-2 138 508
Underhållskostnader	3	-312 704	-303 558
Personalkostnader	4	-142 279	-138 685
Avskrivningar		-745 773	-426 494
Summa rörelsekostnader		-2 926 586	-3 007 245
Rörelseresultat		1 592 269	1 506 209
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 805	50 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 223 069	-1 335 922
Summa finansiella poster		-1 176 264	-1 285 023
Resultat efter finansiella poster		416 005	221 186
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		416 005	221 186
Skatter			
Årets resultat		416 005	221 186

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	56 784 063	57 499 457
Maskiner, inventarier och installationer	6	173 012	203 391
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>56 957 075</u>	<u>57 702 848</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>56 957 075</u>	<u>57 702 848</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		29 041	34 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>144 995</u>	<u>147 844</u>
Summa kortfristiga fordringar		174 036	182 673
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	<u>4 357 336</u>	<u>3 801 713</u>
Summa kassa och bank		<u>4 357 336</u>	<u>3 801 713</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 531 372</u>	<u>3 984 386</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>61 488 447</u>	<u>61 687 234</u>

av LON
JN
PCK.
2015-01-22

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 759 000	5 759 000
Fond för yttre underhåll		3 905 648	3 713 201
Summa bundet eget kapital		9 664 648	9 472 201
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 873 005	3 844 266
Årets resultat		416 005	221 186
Summa fritt eget kapital		4 289 010	4 065 452
Summa eget kapital		13 953 658	13 537 653
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	45 844 071	46 420 579
Summa långfristiga skulder		45 844 071	46 420 579
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		576 508	576 508
Leverantörsskulder		132 285	157 616
Övriga skulder		-5 988	2 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		987 913	991 976
Summa kortfristiga skulder		1 690 718	1 729 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 488 447	61 687 234

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	55 197 400	55 197 400
Summa ställda säkerheter	55 197 400	55 197 400

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

aw
L-ON
ck

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(0,5%)
Ombyggnad	1%	(0,5%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

JW
L-ON
av
P. H. G.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	3 820 884	3 820 884
Hyror lokal	673 864	673 865
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 084	11 128
	4 509 832	4 505 877

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	37 998	40 933
Städning	84 715	127 332
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 210	22 767
Trädgårdsskötsel	9 639	6 439
Snöröjning	15 226	31 207
Reparationer	115 544	288 641
El	81 736	120 590
Uppvärmning	409 877	550 467
Vatten	90 195	96 864
Sophämtning	94 057	102 982
Försäkringspremie	47 130	44 112
Tomträttsavgäld	265 900	265 900
Fastighetsavgift bostäder	59 633	59 290
Fastighetsskatt lokaler	42 440	42 440
Övriga fastighetskostnader	27 506	27 067
Kabel-tv/Bredband/IT	154 159	127 661
Revisionsarvode	12 296	20 000
Förvaltningsarvode ekonomi	94 315	92 230
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	16 166
Panter och överlåtelser	15 084	11 128
Övriga externa tjänster	45 170	44 292
	1 725 830	2 138 508

Not 3 Underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Mark	112 686	-
Övrigt	200 018	303 558
Summa	312 704	303 558

JN
L-ON
W
C

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	115 233	112 500
Sociala kostnader	27 046	26 185
	142 279	138 685

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	63 254 856	63 254 856
-Ombyggnad	923 689	923 689
-Mark	-	-
	64 178 545	64 178 545
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 679 088	-6 279 968
-Årets avskrivning enligt plan	-715 394	-399 120
	-7 394 482	-6 679 088
Redovisat värde vid årets slut	56 784 063	57 499 457
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 872 000	36 872 000
Mark	15 572 000	15 572 000
	52 444 000	52 444 000
Bostäder	48 200 000	48 200 000
Lokaler	4 244 000	4 244 000
	52 444 000	52 444 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	303 464	303 464
	303 464	303 464
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-100 073	-72 699
-Årets avskrivning enligt plan	-30 379	-27 374
	-130 452	-100 073
Redovisat värde vid årets slut	173 012	203 391

JN
LON
av
11/12/14

Not 7 Kassa och bank


	2014	2013
Kassa	734	550
Sparkonto	2 520 958	2 480 789
Sparkonto	2 107	2 105
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 833 537	1 318 269
Summa	4 357 336	3 801 713

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	5 759 000	-	3 713 201	3 844 266	221 186	13 537 653
Disposition enligt stämmobeslut			192 447	28 739	-221 186	
Årets resultat					416 005	416 005
Belopp vid årets utgång	5 759 000	-	3 905 648	3 873 005	416 005	13 953 658

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>
Swedbank Hypotek rörlig ränta		2,03%	8 106 785		8 346 785
Swedbank Hypotek rörlig ränta		2,08%	12 278 513		12 278 513
Swedbank Hypotek 2015-09-25		2,79%	26 035 281		26 371 789
kortfristig del av långfristig skuld			-576 508		-576 508
			45 844 071		46 420 579

av

 IN
 L-ON

Brf Älvsjöbadet nr 1
716421-3485

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	2014
Årets resultat	416 005
Avskrivningar	745 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 161 778
Förändring av rörelsekapital	
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-8 637
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av låneskulder)	-38 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	1 114 857
Finansieringsverksamheten	
Amortering av lån	-576 508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	576 508
Årets kassaflöde	538 349
Likvida medel vid årets början	3 801 713
Likvida medel vid årets slut	4 430 062

av
L-ON
7M
2014-02-02

Brf Älvsjöbadet nr 1
716421-3485

Underskrifter

Stockholm 2015-04-19


Lars Ove Norr


Peter Berglund

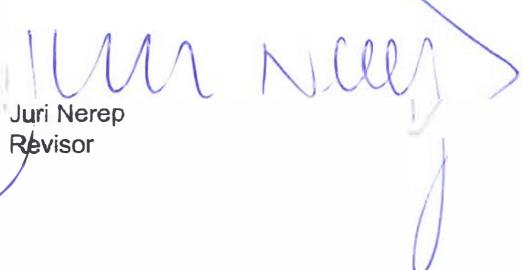

Curt Lundström

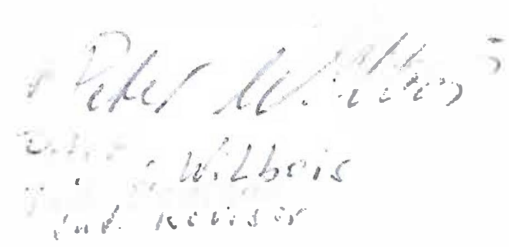

Anna Viitanen

Carl Johan Roshage



Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-20


Juri Nerep
Revisor


Peter Wilbois
ind. revisor