

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman för bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 4 med organisationsnr 716421-3519.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot är ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsföreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar samt ekonomiska föreningar, bokföringslagen eller bostadsföreningsstadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om bostadsrättsföreningar samt ekonomiska föreningar, varför vi tillstyrker

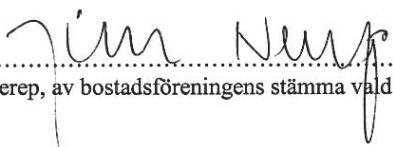
**att** resultat- och balansräkningen fastställs och

**att** förlusten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

**att** styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Älvsjö 5 maj 2004

  
.....  
Jüri Nerep, av bostadsföreningens stämma vald revisor

Brf Älvsjöbadet nr 4, organisationsnr 716421-3519

## **ÅRSREDOVISNING**

**Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 4, orgnr 716421-3519**

**Räkenskapsår 2003-01-01--2003-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge följande redovisning för förvaltningen av bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2003-01-01--2003-12-31.

### Historik och fakta

1992-05-18 godkändes föreningens ekonomiska plan. Föreningen är inskriven innehavare av tomträtten till fastigheten Liggmilan 4.

### Medlemmar och överlåtelse

Föreningen har 14 medlemmar, som alla finns förtecknade.  
Två överlåtelse har skett, dvs lägenheten på Lillhagsvägen 9 och 15.

### Förvaltning och försäkringar

Teknisk och ekonomisk förvaltning sköts i egen regi med undantag av den tekniska kvartalsöversynen av värmecentralen, som sköts av T o T Förvaltning AB.  
Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

### Samfälligheten

Föreningen är medlem i gemensamhetsanläggningen Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 1-4 för bl a parkeringsutrymmen och gemensamhetslokalen. Föreningens andel i anläggningen är 9,7 %.

Föreningens representanter i samfällighetens styrelse var Annika Wellmar, 1 år som ordinarie ledamot samt Gunilla Björkman, 1 år som suppleant.

Samfällighetens resultat för räkenskapsåret 2001-07-01--2002-06-30 har balanserats i samfällighetens balansräkning.

### Föreningsstämma, styrelse och revisor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2003-05-13. Vid konstituerande styrelsemöte därefter valdes följande styrelse:

Ordförande	Kjell Kernén
Kassör	Håkan Norgren
Ordinarie	Kristina Nilsson Zufferey
Ordinarie	Monica Eriksson
Ordinarie	Ulf Cederlid

Suppleant	Maria Sandgren
Suppleant	Maria Andersson
Suppleant	Peder Carlsson
Suppleant	Margareta Persson

Ordinarie föreningsstämma valde följande person till revisor:

Revisor	Jüri Nerep
---------	------------

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 styrelsemöten samt ett konstituerande möte direkt efter ordinarie föreningsstämma.

### Löner, ersättningar och arvoden

Ingar löner, ersättningar eller arvoden har utbetalats av föreningen.

### Föreningsfrågor och ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2003 (år 2002 höjdes den från 1/7 till 7425 kr/mån för lägenheterna 7, 9, 21 och 33 samt till 7551 kr/mån för övriga lägenheter).

Brf Älvsjöbadet nr 4, organisationsnr 716421-3519

Föreningen har lagt om sina bundna fastighetslån under året till en ränta av i snitt 4,9 % och tre lån som löper med bindningstiderna 3, 5 resp 7 år. Föreningen minskar därmed sina räntekostnader ca 90000 kr/år samtidigt som föreningen numera inte får några räntebidrag (sista året 2001 ca 82000 kr).

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning enligt följande:

Balanserat resultat 2002, kr	1 595 886
Årets resultat 2003, kr	<u>-236 590</u>
Nytt balanserat resultat 2003, kr (styrelsens förslag)	1 359 296

Föreningens resultat och ekonomisk ställning framgår av nedan resultat- och balansräkning:

<b>RESULTATRÄKNING, KRONOR</b>	<b>Not</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Nettoomsättning (årsavgifter, mm)	1	1 262 527	1 215 230
<b>Föreningens kostnader:</b>			
El		-7 769	-5 747
Fjärrvärme		-123 624	-104 642
Vatten och avlopp		-32 617	-32 684
Kabel-TV		-7 480	-7 356
Renhållning och städning		-21 011	-27 583
Reparation och underhåll		-44 449	-13 954
Försäkring		-26 454	-13 439
Tomträttsavgäld		-63 965	-63 896
Övriga kostnader		-13 208	-10 300
Avskrivningar	2	-222 841	-114 369
<b>Summa kostnader</b>		<b>-563 417</b>	<b>-393 970</b>
<b>Verksamhetsresultat</b>		<b>699 110</b>	<b>821 260</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar:</b>			
Utdelning obligationer och fonder		31 037	34 100
Ränteintäkter		29 714	31 805
Räntekostnader		-870 119	-920 228
Räntekostnader ej avdragsgilla		-869	0
Övriga finansiella kostnader		-7 012	0
<b>Summa</b>		<b>-817 249</b>	<b>-854 323</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-118 140</b>	<b>-33 063</b>
Avsättning underhållsfond		-67 000	-67 000
Fastighetsskatt	3	-51 450	-65 885
<b>Årets resultat</b>		<b>-236 590</b>	<b>-165 948</b>

<b>BALANSRÄKNING, KRONOR</b>		<b>Not</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar				
	Byggnader	2	22 284 139	22 284 139
	Värdeminskning byggnader	2	-1 297 369	-1 074 528
	<b>Summa</b>		<b>20 986 770</b>	<b>21 209 611</b>
Finansiella tillgångar				
	Obligationer		736 887	842 399
	Andelar i räntefond		815 589	787 552
	Insatser i SCB		2 000	2 000
	<b>Summa</b>		<b>1 554 476</b>	<b>1 631 951</b>
	<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 541 246</b>	<b>22 841 562</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar				
	Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	6	26 737	59 059
	Skattekonto			10 072
	<b>Summa</b>		<b>26 737</b>	<b>69 131</b>
Kassa och bank				
	Postgiro		370 126	284 634
	Bank		296 597	242 565
	Handkassa		1 143	1 143
	<b>Summa</b>		<b>667 866</b>	<b>528 342</b>
	<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>694 603</b>	<b>597 473</b>
	<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>23 235 849</u></b>	<b><u>23 439 035</u></b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Bundet eget kapital				
	Insatser		4 345 090	4 345 090
Fritt eget kapital				
	Balanserad resultat		1 595 886	1 761 834
	Årets resultat		-236 590	-165 948
	<b>Summa</b>		<b>1 359 297</b>	<b>1 595 886</b>
	<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 704 387</b>	<b>5 940 976</b>
	<b>Underhållsfond</b>		<b>408 000</b>	<b>341 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
	Lån hos Spintab/Föreningssparbanken	5	16 875 113	16 911 951
<b>Kortfristiga skulder</b>				
	Fastighetsskatt		51 450	65 885
	Skattekonto		6 754	
	Leverantörsskulder	8	35 185	40 563
	Förutbetalda intäkter och upplupna kostn	7	153 451	138 257
	Övriga kortfristiga skulder		1 510	403

Brf Älvsjöbadet nr 4, organisationsnr 716421-3519

<b>Summa</b>	<b>248 350</b>	<b>245 108</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>17 531 463</b>	<b>17 498 059</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b><u>23 235 849</u></b>	<b><u>23 439 035</u></b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
<b>Ställda panter för fastighetslån</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>
<b>Borgens- och ansvarsförbindelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Redovisning

Från och med 1998 tillämpas nya redovisningsformer för föreningen enligt den EU-anpassade årsredovisningslagen.

#### Fordringar och periodisering

Värdet av alla kortfristiga fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Periodiseringen av inkomster och utgifter har gjorts enligt god redovisningssed.

#### Övriga tillgångar, underhållsfond och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat angivits. Avsättning till underhållsfond sker med minst 0,3% av byggnaders totala anskaffningsvärde.

#### Avskrivningar

Byggnaders anskaffningsvärde avskrivs med	0,5% år 1-10
	1,0 % år 11-20
	1,5 % år 21-40

### NOTER

#### Not 1. Nettoomsättning

Nettoomsättningen motsvarar intäkter av årsavgifter och övriga intäkter med avdrag för ev avgiftsbortfall. Inga avgiftsbortfall av avgifter har uppkommit.

#### Not 2. Avskrivningar av materiella tillgångar

Byggnaders anskaffningsvärde 1993	22 284 139
Årets avskrivning 1 %	-222 841
Akkumulerade avskrivningar 1993-2002	-1 074 528
Bokfört värde	20 986 770

Mark och tomträtts bokförda värde 0

#### Not 3. Taxeringsvärde och fastighetsskatt

	2003	2002
Taxeringsvärde byggnader	10 290 000	13 177 000
Fastighetsskatt	51 450	65 885

#### Not 4. Finansiella tillgångar

##### Obligationer:

Institut	Kupong- ränta	Anskaffn år	Nominellt värde	Ansk/Bokf värde	Förfalloår
Sintab	0-kupong	1999	380 000	298 887	2004
Stadshyp	6,25%	2000	421 268	438 000	2006

Svenska statens premieobligationer 1996:1 förfallna i år.

Fondandelar:		Ansk/Bokf	Kurs	Värde
Institut	Fond	värde	per andel	2003-12-31
Robur	Penningmarknadsfonden	815 589	100,23	817 465



**Not 5. Långfristiga lån**

Långgivare	Villkorsperiod	Räntesats	Lån	Amortering
Föreningssparbank	98-06-11--tills vidare	4,20%	2 175 161	Nej
Föreningssparbank	03-09-10--06-09-22	4,54%	4 899 181	Ja, enligt villkor
Föreningssparbank	03-09-10--08-09-22	5,05%	4 901 590	Ja, enligt villkor
Föreningssparbank	03-09-10--10-09-22	5,34%	4 899 181	Ja, enligt villkor
			<b>16 875 113</b>	

**Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

T o T Förvaltning	Teknisk översyn	884
ComHem	Kabel-TV	1 899
Sthlms Gatukontor	Tomträttsavgäld	15 974
Anticimex	Ohyraförsäkring	5 349
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring	2 631
		<b>26 737</b>

**Not 7. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Årsavgifter bostadsrätter	67 708
Upplupna utgiftsräntor	56 509
Övr upplupna kostnader	29 234
	<b>153 451</b>

**Not 8. Leverantörsskulder**

Fortum	14 292
T o T Förvaltning	884
ComHem	1 899
Sthlms Gatukontor	15 974
Bromma Lås	2 136
	<b>35 185</b>

Stockholm i maj 2004

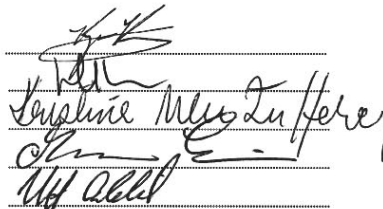
Kjell Kernén

Håkan Norgren

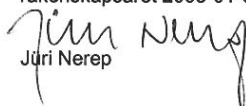
Kristina Nilsson Zufferey

Monica Eriksson

Ulf Cederlid



Min revisionberättelse har avgivits 2004-05-05 beträffande denna årsredovisning för räkenskapsåret 2003-01-01--2003-12-31.

  
Jüri Nerep