

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 4, orgnr 716421-3519

Räkenskapsår 2007-01-01--2007-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge följande redovisning för förvaltningen av bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2007-01-01--2007-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Historik och fakta

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

Medlemmar och överlåtelser

Föreningen upplåter 14 lägenheter och en lokal som ingår i samfälligheten Liggmilan.

Föreningen har 14 medlemmar, som alla finns förtecknade.

En överlåtelse har skett under räkenskapsåret.

Förvaltning och försäkringar

Teknisk och ekonomisk förvaltning sköts i egen regi med undantag av den tekniska kvartalsöversynen av värmecentralen, som sköts av TAC Svenska AB från 2004-05-01.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm och mot ohyra i Anticimex.

Samfälligheten Liggmilan

Föreningen är medlem i samfälligheten Liggmilan för bostadsrättsföreningarna 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 2006-07-01--2007-06-30 har balanserats i samfällighetens balansräkning.

Föreningsstämma, styrelse och revisor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2007-05-21. Vid konstituerande styrelsemöte direkt efter föreningsstämman valdes följande styrelse:

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Ordinarie/Ordförande | Kjell Kernen |
| Ordinarie/Ekonomiansvarig | Håkan Norgren |
| Ordinarie/Sekreterare | Jonas Jonasson |
| Ordinarie/Ledamot | Catharina Jaraquemada |
| Suppleant | Monica Eriksson |
| Suppleant | Carina Sandgren |
| Suppleant | Peter Berglund |
| Suppleant | Lotta Fernros |

Ordinarie föreningsstämma valde följande person till revisor:

Revisor Jüri Nerep

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 styrelsemöten (inkl extramöten) samt ett konstituerande möte samma dag direkt efter ordinarie föreningsstämma.

Löner, ersättningar och arvoden

Inga löner, ersättningar eller arvoden har utbetalats av föreningen.

Föreningsfrågor och ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2007 (oförändrad också under 2003-06).

Förslag till resultatdisposition

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

| | |
|---|---------------|
| Balanserat resultat, kr | 701 403 |
| Avsättning underhållsfond , kr | -67 000 |
| Årets överskott (vinst), kr | <u>46 107</u> |
| Nytt balanserat resultat, kr (styrelsens förslag) | 680 510 |

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

| RESULTATRÄKNING, KRONOR | Not | 2007 | 2006 |
|---|------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning (årsavgifter, mm) | 1 | 1 262 545 | 1 262 645 |
| Föreningens kostnader: | | | |
| EI | | -6 364 | -8 758 |
| Fjärrvärme | | -163 959 | -138 268 |
| Vatten och avlopp | | -27 465 | -15 476 |
| Kabel-TV | | -14 140 | -13 465 |
| Renhållning och städning | | -27 375 | -32 721 |
| Reparation och underhåll | | -6 884 | -20 561 |
| Försäkring inkl ohyra (-6432) | | -50 118 | -48 052 |
| Tomträttsavgäld | | -63 896 | -63 896 |
| Övriga kostnader | | -17 508 | -17 215 |
| Avskrivningar | 2 | 0 | -222 841 |
| Summa kostnader | | -377 709 | -581 253 |
| Verksamhetsresultat | | 884 836 | 681 392 |
| Resultat från finansiella investeringar: | | | |
| Utdelning obligationer och fonder | 4 | 16 324 | 15 432 |
| Ränteintäkter inkl ej avdragsgilla | | 13 866 | 29 269 |
| Räntekostnader inkl ej avdragsgilla | 5 | -796 358 | -772 068 |
| Övriga finansiella intäkter | | 0 | 0 |
| Övriga finansiella kostnader | | 0 | -26 121 |
| Summa | | -766 168 | -753 488 |
| Resultat efter finansiella poster | | 118 668 | -72 096 |
| Lyft underhållsfond | | 0 | 20 561 |
| Avsättning underhållsfond | | 0 | -67 000 |
| Fastighetsskatt | 3 | -72 561 | -72 561 |
| Årets resultat | | 46 107 | -191 096 |

| BALANSRÄKNING, KRONOR | | Not | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
|----------------------------------|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | |
| | Byggnader | 2 | 22 284 139 | 22 284 139 |
| | Ackum värdeminskning byggnader | 2 | -1 965 892 | -1 965 892 |
| | Summa | | 20 318 247 | 20 318 247 |
| Finansiella tillgångar | | | | |
| | Andelar i räntefond (Penningsmarknadsfond) | 4 | 0 | 863 082 |
| | Insatser i SCB | | 2 000 | 2 000 |
| | Summa | | 2 000 | 865 082 |
| | Summa anläggningstillgångar | | 20 320 247 | 21 183 329 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| | Övriga fordringar | | 7 551 | 0 |
| | Förutbetalda kostnader och uppl intäkter | 6 | 50 744 | 31 183 |
| | Summa | | 58 295 | 31 183 |
| Kassa och bank | | | | |
| | Plusgiro (f d Postgiro) | | 784 004 | 830 922 |
| | Bankkonto för avgifter | | 53 314 | 51 447 |
| | Bankkonto för stående medel Företagskonto | | 563 539 | 556 122 |
| | Handkassa | | 4 992 | 292 |
| | Summa | | 1 405 848 | 1 438 783 |
| | Summa omsättningstillgångar | | 1 464 143 | 1 469 966 |
| | SUMMA TILLGÅNGAR | | 21 784 390 | 22 653 295 |
| SKULDER OCH EGET KAPITAL | | | | |
| Eget kapital | | | | |
| Bundet eget kapital | | | | |
| | Insatser | | 4 345 090 | 4 345 090 |
| | Underhållsfond | | 655 439 | 588 439 |
| | Summa | | 5 000 529 | 4 933 529 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| | Balanserad resultat | | 634 403 | 892 499 |
| | Årets resultat | | 46 107 | -191 096 |
| | Summa | | 680 510 | 701 403 |
| | Summa eget kapital | | 5 681 039 | 5 634 932 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| | Lån hos Spintab/Föreningssparbanken | 5 | 15 771 107 | 16 712 497 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| | Fastighetsskatt | | 72 561 | 72 561 |
| | Skattekonto | | 52 288 | 22 379 |
| | Leverantörsskulder | 8 | 59 964 | 36 010 |
| | Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader | 7 | 147 131 | 167 065 |
| | Övriga kortfristiga skulder | | 300 | 7 851 |
| | Summa | | 332 244 | 305 866 |

| | | |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Summa skulder | 16 103 351 | 17 606 802 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | <u>21 784 390</u> | <u>23 241 734</u> |
| POSTER INOM LINJEN | | |
| Ställda panter för fastighetslån | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Borgens- och ansvarsförbindelser | Inga | Inga |

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 anskaffningsvärdet där inget annat angivits. Avsättning till underhållsfond sker med minst 0,3% av byggnaders totala anskaffningsvärde via balansräkningen genom att föra medel från fritt till bundet eget kapital, se vidare nedan punkt Avskrivningar.

Avskrivningar

Byggnaders anskaffningsvärde avskrivs från 2007 med ny avskrivningsplan eftersom underhållsplan finns och fullföljs. Underhållsplanens syfte är att upprätthålla och höja värdet på fastigheten och därmed åstadkomma i praktiken en "obegränsad" ekonomisk livslängd. Under verksamhetsåret 2016 kommer föreningen att ompröva avskrivningsplanen.

Överavskrivningarna under åren 1993-2006 samt avsatta medel för underhållsfond under åren 1993-2006 kvittas mot att 0% avskrivningar görs för åren 2007-2015. Enligt BFN (Bokföringsnämndens) allmänna råd 2003:4 framgår att avsättning av medel för underhållsfond kan föras från fritt till bundet eget kapital utan påverkan av resultaträkningen.

Ny avskrivningsplan 2007

0,5% år 1993-2006 (14 år)
0% år 2007-2015 (9 år)
0,5% år 2016 och tills vidare

Tidigare avskrivningsplan (1993-2006)

0,5% år 1993-2002 (10 år)
1,0 % år 2003-2012 (10 år)
1,5 % år 2013-2032 (20 år)

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 % | 0 |
| Akkumulerade avskrivningar 1993-2006 | -1 965 893 |
| Bokfört värde | 20 318 246 |

Mark och tomträtts bokförda värde 0

Not 3. Taxeringsvärde och fastighetsskatt

| | 2007 | 2006 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde byggnader och mark | 14 406 000 | 14 406 000 |
| Fastighetsskatt | 72 561 | 72 561 |

Not 4. Finansiella tillgångar

| Fondandelar: | | Ansk/Bokf | Marknadsväde | Kurs | Antal andelar |
|--------------|-----------------------|-----------|--------------|-----------|---------------|
| Institut | Fond | värde | | per andel | |
| Robur | Penningmarknadsfonden | 0 | 879 406 | 100,74 | 8729,4661 |

Sålt alla andelar 2007-10-05 med bokföringsmässig vinst **16 324**

Not 5. Långfristiga lån

| Långgivare | Villkorsperiod | Räntesats % | Lån | Amortering (lånenr) |
|-----------------------------------|--------------------|--------------|-------------------|-------------------------------------|
| Swedbank | 98-06-11--rörligt | 5,228 | 1 300 000 | Nej, dock nedamorterat (0854341385) |
| Swedbank | 06-09-22--rörligt | 5,050 | 4 699 582 | Ja, enligt villkor (0854341377) |
| Swedbank | 03-09-10--08-09-22 | 5,340 | 4 882 849 | Ja, enligt villkor (2657704223) |
| Swedbank | 03-09-10--10-09-22 | 5,228 | 4 888 676 | Ja, enligt villkor (2657704207) |
| Viktad genomsnittlig ränta | | 5,210 | 15 771 107 | |
| Viktad genomsnittlig ränta 2006 | | 4,652 | | |

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|-----------------------|----------------------|---------------|
| T.A.C. | Serviceavtal | 2 323 |
| Exploateringskontoret | Tomträttsavgäld | 15 974 |
| Anticimex | Ohyraförsäkring | 6 139 |
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkring | 26 308 |
| | | 50 744 |

Not 7. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

| | |
|---------------------------|--------|
| Årsavgifter bostadsrätter | 60 031 |
| Upplupna utgiftsräntor | 51 444 |
| Övr upplupna kostnader | 35 656 |
| Övr skulder | 300 |
| 147 431 | |

Not 8. Leverantörsskulder

| | |
|-----------------------|--------|
| Länsförsäkringar | 22 549 |
| Exploateringskontoret | 15 974 |
| Fortum | 18 511 |
| Trafikkontoret | 2 930 |
| 59 964 | |

Stockholm i april 2008

Catharina Jaraquemada

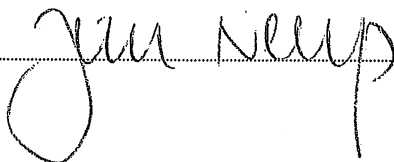
Håkan Norgren

Jonas Jonasson

Kjell Kernén

Min revisionberättelse har avgivits 2008-04-14 beträffande denna årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01--2007-12-31.

Jüri Nerep



ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningen finns nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på bl a föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnader på flera år. Avskrivningar är en bedömning och genererar inga utbetalningar från kassa/bank/giro.

AVSÄTTNINGAR eller FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är för föreningen en reservering för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningar stys av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder på bokslutsdagen.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL, se ovan **AVSÄTTNINGAR**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som berättar styrelsens redovisning av verksamheten i textform. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är andra tillgångar än anläggningstillgångar, dvs för kortvarigt bruk.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott (vinst) och omvänt ett underskott (förlust).

STÄLLDA PANTER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet (pant) för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit pengar (likvid) vid bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte betalat för att det saknats faktura vid bokslutsdagen.

VÄRDEHANDLING eller VIKTIG HANDLING Uppgifter från årsredovisningen kan behövas när en bostadsrätt säljes. Spar din årsredovisning, det är en viktig handling vid sådant tillfälle.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2007. 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

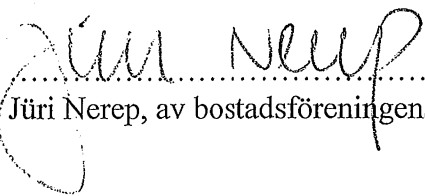
att resultat- och balansräkningen fastställs och

att vinsten 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 14 april 2008


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

BRF ÄLVSJÖBADET NR 4

B U D G E T

Ekonomisk planering för år 2008.

Intäkter

| | |
|-------------------|-----------|
| Intäkter avgifter | 1.262.500 |
|-------------------|-----------|

Kostnader

| | | |
|----------------------------------|---|----------------|
| El | - | 10.000 |
| Värme | - | 175.000 |
| Vatten o avlopp | - | 30.000 |
| Kabel-TV | - | 14.000 |
| Försäkringar | - | 50.000 |
| Tomträttsavgäld | - | 64.000 |
| Renhållning - städning | - | 25.000 |
| Reperation o underhåll fastighet | - | 25.000 |
| Fastighetsskatt | - | 72.500 |
| Övriga kostnader | - | 20.000 |
| Räntekostnader | - | <u>821.000</u> |
| | - | 1.306.500 |
| Resultat före avskrivningar | - | 44.000 |