



ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 4, orgnr 716421-3519

Räkenskapsår 2009-01-01--2009-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge följande redovisning för förvaltningen av bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

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 överlåtelse

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 via exekutiv auktion genomförd av Kronofogden.

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 2008-07-01--2009-06-30 har balanserats i samfällighetens balansräkning.

Föreningsstämma, styrelse och revisor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2009-05-12. Vid konstituerande styrelsemöte direkt efter föreningsstämman valdes följande styrelse:

Ordinarie/Ordförande	Kjell Kernen
Ordinarie/Ekonomiansvarig	Håkan Norgren
Ordinarie/Sekreterare	Peter Berglund
Suppleant 1	Monica Eriksson
Suppleant 2	Lotta Fernros
Suppleant 3	Catharina Jaraquemada

Ordinarie föreningsstämma valde följande person till revisor:

Revisor Juri Nerep

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 ordinarie styrelsemöten, 3 extra styrelsemöten samt ett konstituerande möte samma dag direkt efter ordinarie föreningsstämma.

Föreningsfrågor och ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2009 (oförändrad också under 2003-08).

Förslag till resultatdisposition

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

Balanserat resultat, kr	643 246
Årets överskott (vinst), kr	<u>310 913</u>
Nytt balanserat resultat, kr (styrelsens förslag)	954 159

Styrelsen föreslår även att avsättning ska ske till underhållsfonden i ny räkning med 0,3% av byggnads-kostnaden, dvs 66852 kr.

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

14

RESULTATRÄKNING, KRONOR		Not	2009	2008
Rörelsens intäkter				
	Nettoomsättning (årsavgifter, mm)	1	1 262 541	1 262 544
Rörelsens kostnader				
	El	2	-8 451	-8 883
	Fjärrvärme		-138 529	-141 427
	Vatten och avlopp		-32 492	-33 857
	Kabel-TV		-15 724	-14 848
	Renhållning och städning		-48 988	-26 968
	Reparation och underhåll		-16 324	-31 491
	Försäkring inkl ohyra (-6139)		-49 130	-52 425
	Tomträttsavgäld		-63 896	-63 896
	Övriga kostnader		-19 204	-22 513
	Avskrivningar	3	0	0
			-392 738	-396 308
Rörelseresultat före finansnetto			869 803	866 236
Resultat från finansiella investeringar				
	Utdelning obligationer och fonder		0	0
	Ränteintäkter inkl ej avdragsgilla		8 110	15 868
	Räntekostnader inkl ej avdragsgilla	4	<u>-477 932</u>	<u>-835 368</u>
			-469 822	-819 500
Resultat efter finansiella poster			399 981	46 736
Årets skatt				
	Fastighetsskatt	3	-89 068	-84 000
Årets resultat			<u>310 913</u>	<u>-37 264</u>

BALANSRÄKNING, SEK	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	2	22 284 139	22 284 139
Ackum värdeminskning byggnader	2	<u>-1 965 892</u>	<u>-1 965 892</u>
		20 318 247	20 318 247
Finansiella tillgångar			
Insatser i SCB		2 000	2 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	6	<u>153 574</u>	<u>53 315</u>
		153 574	53 315
Kassa och bank		1 544 412	1 250 306
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 018 233</u>	<u>21 623 868</u>
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 345 090	4 345 090
Underhållsfond		588 439	588 439
Summa		4 933 529	4 933 529
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		710 246	747 510
Årets resultat		310 913	-37 264
Summa		1 021 159	710 246
Summa eget kapital		5 954 688	5 643 775
Långfristiga skulder			
Lån hos Spintab/Föreningssparbanken	5	15 708 011	15 713 783
Kortfristiga skulder			
Fastighetsskatt		89 068	84 000
Skattekonto		83 882	22 190
Leverantörsskulder	8	43 143	24 872
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	7	139 441	134 662
Övriga kortfristiga skulder		0	586
Summa		355 534	266 310
Summa skulder		16 063 545	15 980 093
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>22 018 233</u>	<u>21 623 868</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter för fastighetslån			
		18 000 000	18 000 000
Borgens- och ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFN:s allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 via balansräkningen genom att föra medel från fritt till bundet eget kapital, se vidare 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 1998-2006 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 under verksamhetsåret.

Not 2. Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda eller betalt ut löner, ersättningar och sociala kostnader.

Not 3. Avskrivningar av materiella tillgångar

Byggnaders anskaffningsvärde 1993	22 284 139
Årets avskrivning 0 %	0
Akkumulerade avskrivningar 1993-2009	-1 965 893
Bokfört värde	20 318 246
Mark och tomträtts bokförda värde	0

Not 4. Taxeringsvärde och fastighetsskatt

	2009	2008
Taxeringsvärde byggnader och mark	14 406 000	14 406 000
Fastighetsskatt	89 068	84 000

15

Not 5. Långfristiga lån

Långgivare	Villkorsperiod	Räntesats	Lån	Amortering (lånenr)
Swedbank	1998-06-11--3 mån	1,615%	1 300 000	Nej, dock nedamorterat (0854341385)
Swedbank	2006-09-22--3 mån	1,615%	4 647 478	Nej, enligt villkor (0854341377)
Swedbank	03-09-10--10-09-22	5,340%	4 871 857	Ja, enligt villkor (2657704223)
Swedbank	2008-09-22--3 mån	1,615%	4 888 676	Nej, enligt villkor (2657704207)
Genomsnittlig ränta 2009		2,546%	15 708 011	
Genomsnittlig ränta 2008		3,688%		

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

T.A.C.	Serviceavtal	2 472
Kronofogdemyndigh	Avgiftsfordran lägenhet 15	98 163
Exploateringskontoret	Tomträttsavgäld	15 974
Com Hem	Kabel TV	3 931
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring	29 628
Resta AB	Tidningshämtning	3 406
		153 574

Not 7. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Årsavgifter bostadsrätter	82 684
Upplupna utgiftsräntor	26 026
Övriga upplupna kostnader	30 731
	139 441

Not 8. Leverantörsskulder

Länsförsäkringar	25 395
Fortum	17 748
	43 143

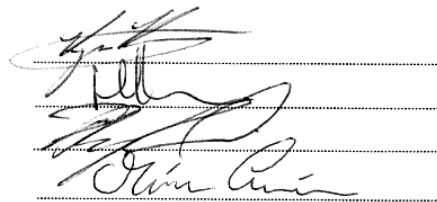
Stockholm i maj 2010

Kjell Kernen

Håkan Norgren

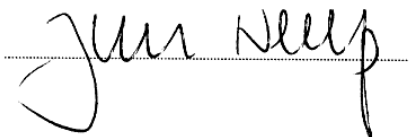
Peter Berglund

Monica Eriksson



Min revisionberättelse har avgivits 2010-04-28 beträffande denna årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

Juri 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.

LÅNGFRISITGA 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 2009. 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 revisionsred. 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

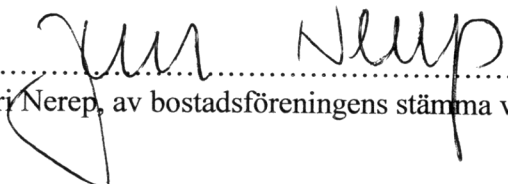
att resultat- och balansräkningen fastställs och

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 28 april 2010


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

BRF ÄLVSJÖBADET NR 4

B U D G E T

Ekonomisk planering för år 2010.

Intäkter

Intäkt avgifter	1.262.500
-----------------	-----------

Kostnader

El	-	10.000
Värme	-	160.000
Vatten o avlopp	-	35.000
Kabel-TV	-	16.000
Försäkringar	-	50.000
Tomträttsavgäld	-	64.000
Renhållning - Städning	-	30.000
Reparation o underhåll fastighet	-	30.000
Fastighetsskatt	-	89.000
Övriga kostnader	-	20.000
Räntekostnader	-	<u>500.000</u>
	-	1.004.000
Resultat		258.500