

# ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 4, orgnr 716421-3519

Räkenskapsår 2010-01-01–2010-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge följande redovisning för förvaltningen av bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2010-01-01–2010-12-31.

### 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. Den har 14 medlemmar, som alla finns förtecknade. Inga 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 Schneider Electric från 2010-05-01. Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade 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 Peder Carlsson, 1 år som ordinarie ledamot samt Peter Berglund, 1 år som suppleant. Samfällighetens resultat för räkenskapsåret 2009-07-01–2010-06-30 har balanserats i dess balansräkning.

### Föreningsstämma, styrelse och revisor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2010-05-04. Vid konstituerande styrelsemöte direkt efter föreningsstämman valdes följande styrelse:

Ordinarie/Ordförande	Kjell Kernen
Ordinarie/Ekonomiansvarig	Håkan Norgren
Ordinarie/Sekreterare	Peter Berglund
Ledamot	Monica Eriksson
Ledamot	Anastasia Lundqvist
Suppleant 1	Catharina Jaraquemada
Suppleant 2	Lotta Femros
Suppleant 3	Carina Sundgren Ben Zaied

Ordinarie föreningsstämma valde följande person till revisor:

Revisor	Juri Nerep
---------	------------

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tio ordinarie styrelsemöten, ett konstituerande möte samma dag som ordinarie föreningsstämma 4/5-10 och ett medlemsmöte 26/4-10.

#### Föreningsfrågor och ekonomi

Under året har styrelsen reviderat den ekonomiska planen m h t att samtliga medlemmar i ett enigt beslut löst föreningens samtliga lån 15/9-10 med föreningens överlikvid och höjda grundinsatser. Årsavgiften har sålunda sänkts markant (ca 55%) under 2010 (oförändrad under 2003-09).

#### Förslag till resultatdisposition

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

Balanserat resultat, kr	954 159
Årets överskott (vinst), kr	295 897
Nytt balanserat resultat, kr (styrelsens förslag)	<hr/> 1 250 056

Styrelsen föreslår även att avsättning från det nya balanserade resultatet ska ske till underhållsfonden i ny räkning med 0,3% av byggnadskostnaden, d v s 66852 kr.

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

**RESULTATRÄKNING, KRONOR**

	Not	2010	2009
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning (årsavgifter, mm)	1	1 089 420	1 262 541
<b>Rörelsens kostnader</b>			
El		-9 097	-8 451
Fjärrvärme		-148 622	-138 529
Vatten och avlopp		-35 462	-32 492
Kabel-TV		-15 883	-15 724
Renhållning och städning		-31 715	-48 988
Reparation och underhåll		-17 840	-16 324
Försäkring inkl ohyra (-6139)		-50 780	-49 130
Tomträttsavgäld		-65 372	-63 896
Övriga kostnader	2	-34 809	-19 204
Avskrivningar	3	0	0
		<b>-409 680</b>	<b>-392 738</b>
<b>Rörelseresultat före finansnetto</b>		<b>679 740</b>	<b>869 803</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter inkl ej avdragsgilla		129	8 110
Räntekostnader inkl ej avdragsgilla	4	-294 554	<u>-477 932</u>
		<b>-294 425</b>	<b>-469 822</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>385 315</b>	<b>399 981</b>
<b>Årets skatt</b>			
Fastighetsavgift	5	-89 418	-89 068
<b>Årets resultat</b>		<b><u>295 897</u></b>	<b><u>310 913</u></b>

## BALANSRÄKNING, SEK

	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	3	22 284 139	22 284 139
Ackum värdeminskning byggnader	3	<u>-1 965 892</u>	<u>-1 965 892</u>
		20 318 247	20 318 247
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Insatser i SCB		2 000	2 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	6	<u>56 493</u>	<u>153 574</u>
		56 493	153 574
<b>Kassa och bank</b>			
		602 607	1 544 412
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>20 979 347</u>	<u>22 018 233</u>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		18 777 276	4 345 090
Underhållsfond		<u>655 291</u>	<u>588 439</u>
Summa		19 432 567	4 933 529
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad resultat		954 307	710 246
Årets resultat		<u>295 897</u>	<u>310 913</u>
Summa		1 250 204	1 021 159
<b>Summa eget kapital</b>		20 682 771	5 954 688
<b>Långfristiga skulder</b>			
Lån hos Spintab/Föreningssparbanken	4	0	15 708 011
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetsavgift	5	178 486	89 068
Skattekonto		-93	83 882
Leverantörsskulder	8	42 842	43 143
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	7	75 341	139 441
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Summa		296 576	355 534
<b>Summa skulder</b>		296 576	16 063 545
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>20 979 347</u>	<u>22 018 233</u>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda panter för fastighetslån</b>			
Borgens- och ansvarsförbindelser		Inga	18 000 000
		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 (Sokföringsnämndens) 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 2013-2022 (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 samt övriga kostnader

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

Nerep Ekonomianalys AB	Revision och årsredovisning	10863
Swedbank	Bankkostnader	3887
SBC	Medlemsavgift	3760
Densia	Värderingar	15000
Bolagsverket	Styrelseregistrering	900
One.com	Hemsida och e-post	499
		34909

### Not 3. Avskrivningar av materiella tillgångar

Byggnaders anskaffningsvärde 1993	22 284 139
Årets avskrivning 0 %	0
Ackumulerade avskrivningar 1993-2010	<u>-1 965 893</u>
Bokfört värde	20 318 246
Mark och tomrätts bokförda värde	0

### Not 4. Långfristiga lån

Långgivare	Villkorsperiod	Lån nr	Lånebelopp	Amortering
Swedbank	1998-06-11-3 mån	0854341385	1 300 000	Fullt återbetalt
Swedbank	2006-09-22-3 mån	0854341377	4 647 478	Fullt återbetalt
Swedbank	03-09-10-10-09-22	2657704223	4 871 857	Fullt återbetalt
Swedbank	2008-09-22-3 mån	2657704207	<u>4 888 676</u>	Fullt återbetalt
			<b>15 708 011</b>	

### Not 5. Taxeringsvärde och fastighetsavgift

	2010	2009
Taxeringsvärde byggnader och mark	20 356 000	14 406 000
Fastighetsavgift 14 x 6387	89 418	89 068

### Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Exploateringskontoret	Avgäld	17 450
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring	29 611
Com Hem	Kabel TV	4 135
Schneider Electric	Serviceavtal	2 459
Täv AB	Tidningshämtning	<u>2 838</u>
		<b>56 493</b>

### Not 7. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Årsavgifter bostadsrätter	37 275
Övriga upplupna kostnader	<u>38 066</u>
	<b>75 341</b>

### Not 8. Leverantörsskulder

Länsförsäkringar	25 381
Fortum	15 756
Grill & Wokstugan	<u>1 705</u>
	<b>42 842</b>

Stockholm i april 2011

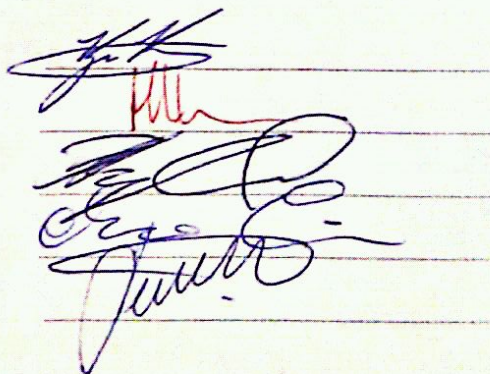
Kjell Kernen

Håkan Norgren

Peter Berglund

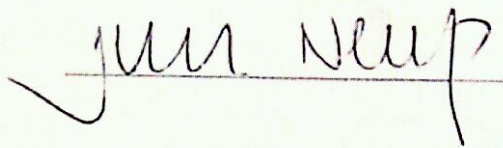
Monica Eriksson

Anastasia Lundqvist



Min revisionberättelse har avgivits 2011-04-27 beträffande denna årsredovisning för  
räkenskapsåret 2010-01-01–2010-12-31.

Juri Nerep

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Juri Nerep", written over a horizontal line.



## 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 2010. 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 ersättningskyldig 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

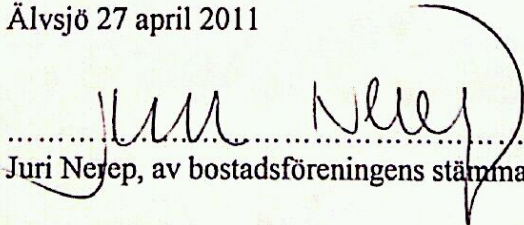
att resultat- och balansräkningen fastställs och

att överskottet (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 ersättningskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Älvsjö 27 april 2011

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