

Styrelsen för

**BRF Älvsjöbadet nr 4**  
Organisationsnummer 716421-3519

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2011 – 31 december 2011



dess balansräkning. Samtliga fyra bostadsrättsföreningar, d v s Brf Älvsjöbadet 1-4, som ingår i samfälligheten har beslutat att förlänga räkenskapsåret från 2011-07-01 till 2012-12-31, så att den följer bostadsrättsföreningarnas kalenderår och underlättar val av medlemmar till samfällighetens styrelse. Samfälligheten har en egen hemsida på [www.liggmilan.se](http://www.liggmilan.se), som innehåller information för ingående bostadsrättsföreningars medlemmar.

#### Medlemsinformation och hemsida på internet

Föreningen upplåter 14 lägenheter till 14 medlemmar och har en lokal som ingår i samfälligheten Liggmilan. Alla medlemmar finns förtecknade. Styrelsen har godkänt två av två ansökta överlåtelser under räkenskapsåret. Föreningen har en egen hemsida på [www.lillhagsvagen.se](http://www.lillhagsvagen.se) som innehåller information till föreningens medlemmar och allmänhet.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

En yttre ommålning har skett av samtliga hus inom fastigheten. Medel har i detta fall använts från yttre underhållsfond. En ny fiberkabelnod har anlagts.

#### Flerårsöversikt

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	570 524	1 089 420	1 262 541	1 262 544	1 262 545
Rörelsens kostnader:	-474 602	-499 098	-481 806	-480 308	-450 270
varav fjärrvärme	-30%	-30%	-29%	-29%	-36%
varav fastighetsavgift	-19%	-18%	-18%	-17%	-16%
varav tomträttsavgäld	-15%	-13%	-13%	-13%	-14%
varav försäkringar	-10%	-10%	-10%	-11%	-11%
varav övrigt	-26%	-29%	-29%	20%	-22%
Rörelsens fiansiella Investeringar:	1 667	-294 425	-469 822	-819 500	-766 168
varav ränteintäkter	2 613	129	8 110	15 868	30 190
varav räntekostnader	-946	-294 554	-477 932	-835 368	-796 358
Kassalikviditet	0,90	2,22	4,34	4,23	4,69
Soliditet	98%	99%	27%	26%	26%
Förändring årsavgifter	-48%	-14%	0%	0%	0%
Medelantalet anställda	0	0	0	0	0

#### Resultatdisposition

##### Medel att disponera

Balanserad vinst	1 183 352
Yttre underhållsfond (inkl avsatta medel 66852 efter förra årsstämans beslut)	722 143
Uttag från yttre underhållsfond 2011	-437 500
Årets vinst	97 588
<b>Summa</b>	<b>1 565 583</b>

##### Förslag till disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll (från balanserad vinst)	66 852
Yttre underhållsfond	284 643
Årets vinst	97 588
Balanserad vinst	1 116 500
<b>Summa att balansera i ny räkning</b>	<b>1 565 583</b>

## Resultaträkning

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	1	570 524	1 089 420
<i>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>		<i>570 524</i>	<i>1 089 420</i>
<i>Rörelsekostnader</i>			
El		-8 366	-9 097
Fjärrvärme		-141 248	-148 622
Vatten och avlopp		-34 035	-35 462
Kabel-TV		-16 728	-15 883
Renhållning och städning		-30 955	-31 715
Reparation och underhåll		-1 988	-17 840
Försäkring inkl ohyra		-49 628	-50 780
Tomträttsavgäld		-71 300	-65 372
Fastighetsavgift	2	-91 168	-89 418
Övriga kostnader	3	-29 186	-34 909
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-474 602</i>	<i>-499 098</i>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>95 922</b>	<b>590 322</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 612	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-946	-294 554
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>1 666</i>	<i>-294 425</i>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>97 588</b>	<b>295 897</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>97 588</b>	<b>295 897</b>
<i>Skatter</i>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>97 588</b>	<b>295 897</b>

## Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	20 318 247	20 318 247
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		20 318 247	20 318 247
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insatser i SCB		2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 000	2 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 320 247</b>	<b>20 320 247</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	53 075	56 493
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		53 075	56 493
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		289 656	602 607
<i>Summa kassa och bank</i>		289 656	602 607
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>342 731</b>	<b>659 100</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 662 978</b>	<b>20 979 347</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 777 276	18 777 276
Fond för yttre underhåll		284 643	655 291
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 061 919	19 432 567
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 183 352	954 307
Årets resultat		97 588	295 897
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 280 940	1 250 204
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 342 859</b>	<b>20 682 771</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	6	63 733	42 842
Skattekonto		89 470	-93
Övriga skulder	8	92 923	178 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	73 993	75 341
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>320 119</b>	<b>296 576</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 662 978</b>	<b>20 979 347</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Ställda panter för fastighetslån	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Övriga ansvarsförbindelser	0	0
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Förändrade redovisningsprinciper

Föreningen har under det aktuella räkenskapsåret övergått till att tillämpa BFNAR 2009:1 "Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar" i stället för bokföringsnämndens allmänna råd.

### Avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer

Det förekommer inga avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer.

### Intäktsredovisning

Intäkter, som i huvudsak består av årsavgifter, har redovisats till det verkliga värdet av vad som erhållits eller vad som kommer att erhållas när inkomsten kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över deras ekonomiska livslängd med tillämpning av följande avskrivningsprinciper:

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.

### Ny avskrivningsplan 2007-

0,5 % år 1993-2006 (14 år)  
0 % år 2007-2015 (9 år)  
Nytt beslut för 2016 och framåt

### 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)

Överavskrivningarna under åren 2003-2012 samt avsatta medel för underhållsfond under åren 1998-2006 kvittas mot att 0 % avskrivningar görs för åren 2007-2015.

	Procent	År
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%	5
Inventarier, verktyg och installationer	20%	5

*Övriga tillgångar, yttre underhållsfond och skulder*

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 och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat angivits. Avsättning till yttre underhållsfond sker med minst 0,3 % av byggnaders totala anskaffningsvärde via balansräkningen genom att föra medel från fritt till bundet eget kapital.

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.

**Not 1 Nettoomsättning**

	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Årsavgifter	570 524	1 089 420
<i>Summa nettoomsättning</i>	<i>570 524</i>	<i>1 089 420</i>

Nettoomsättningen har minskat på grund av att föreningen beslutade 2010 om att höja medlemmarnas insatser och därmed lösa alla sina föreningslån.

**Not 2 Fastighetsavgift och taxeringsvärde**

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsavgift	91 168	89 418
Taxeringsvärde	12 155 738	11 922 400

**Not 3 Övriga externa kostnader**

Bankkostnader	2 410	3 887
Medlemsavgift SBC	3 760	3 760
Värderingar Densia	0	15 000
Övrigt	12 153	1 399
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	<i>29 186</i>	<i>34 909</i>

**Not 4 Byggnader**

	2011-12-31	2010-12-31
<i>In- och utgående anskaffningsvärden</i>	<i>22 284 139</i>	<i>22 284 139</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-1 965 892</i>	<i>-1 965 892</i>
Årets avskrivningar	0	0
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-1 965 892</i>	<i>-1 965 892</i>
<b>Redovisat värde</b>	<b>20 318 247</b>	<b>20 318 247</b>

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2011-12-31
Försäkring, Länsförsäkringar	27 334
Kabel-TV, Com Hem	4261
Tomträttsavgäld, Exploateringskontoret	18 950
Renhållning/tidningar, Tåv	2 530
<i>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<i>53 075</i>

**Not 6 Leverantörsskulder**

	2011-12-31
Försäkringspremie, Länsförsäkringar	22 907
Kontroll, Schneider Electric	1 988
Kabel-TV, Com Hem	4 261
El, Fortum	13 495
Sophämtning, Trafikkontoret	2 132
Tomträttsavgäld, Exploateringskontoret	18 950
<i>Summa leverantörsskulder</i>	<i>63 733</i>

**Not 7 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

	2011-12-31
Revision, Nerep Ekonomianalys	8 000
El, Fortum	3082
Vatten & avlopp, Stockholm Vatten	8 248
Värme, Fortum	16 956
Bankkostnader, Swedbank	320
Avgift, Plusgirot	55
Förutbetalda årsavgifter, Brf Älvsjöbadet 4	37 331
<i>Summa förutbetalda intäkter och upplupna kostnader</i>	<i>73 992</i>

**Not 8 Övriga skulder**

	2011-12-31
Rättade årsavgifter	1 695
<i>Summa övriga skulder</i>	<i>1 695</i>

**Not 9 Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>18 777 276</i>	<i>655 291</i>	<i>954 307</i>	<i>295 897</i>	<i>20 682 771</i>
Förändring i fond för yttre underhåll	0	-370 648	-66 852	0	-437 500
Balanseras i ny räkning	0	0	295 897	-295 897	0
Årets resultat	0	0	0	97 588	97 588
<i>Belopp vid årets utgång</i>	<i>18 777 276</i>	<i>284 643</i>	<i>1 183 352</i>	<i>97 588</i>	<i>20 342 859</i>



**Bandhagen, 2012-05-05**

Jonas Jonasson  
Styrelsens ordförande

Håkan Norgren

Kjell Kernén

Monica Eriksson

Anastasia Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats, 2012-05-03

Juri Nerep  
Revisor