

Styrelsen för

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

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2012 - 31 december 2012

## **Förvaltningsberättelse**

I den här årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat särskilt anges.

### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen bildades 1992-05-18 då dess ekonomiska plan godkändes. Föreningen är inskriven innehavare av tomträtten till fastigheten Liggmilan 4.

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.

### **Styrelse, firmateckning och revisorer**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Monica Eriksson	Ordförande
Kjell Kernen	Sekreterare
Håkan Norgren	Kassör
Tomas Wellmar	Ledamot
Carina Sandgren Ben Zaied	Suppleant 1
Jonas Jonasson	Suppleant 2
Baker Rashid	Suppleant 3

Styrelsens ordinarie ledamöter två i förening, i första hand ordförande och kassör, har varit firmatecknare under hela räkenskapsåret.

Under räkenskapsåret har följande varit revisor:

Juri Nerep	Nerep Ekonomianalys AB
------------	------------------------

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen och dess suppleanter.

### **Bostadsrättsföreningens förvaltning och försäkringar**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av föreningen i egen regi utom den tekniska översynen av föreningens värmecentral som skötts av Schneider Electric från 2010-05-01. Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade och mot ohyra.

### **Sammanträden och föreningsstämma**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft ett konstituerande, åtta ordinarie och ett extra sammanträde. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår 2011 hölls den 7 maj 2012.

### **Bostadsrättsföreningens fastigheter och medlemskap i samfällighetsföreningen Liggmilan**

Föreningen äger en fastighet med 14 bostadslägenheter som har en total lägenhetsyta om 1742 kvm varav 10 lägenheter á 125 kvm och 4 lägenheter á 123 kvm.

Föreningen är medlem i samfälligheten Liggmilan som förvaltas av bostadsrättsföreningarna Älvsjöbadet nr 1-4 avseende bl a garage och parkeringsutrymmen samt en gemensamhetslokal. Föreningens andel i anläggningen är 9,7 %. Föreningens representanter i samfällighetens styrelse var Peter Berglund, 1 år som ordinarie ledamot samt Jonas Jonasson, 1 år som suppleant. Samfällighetens resultat för räkenskapsåret 2010-07-01--2011-06-30 har balanserats i dess balansräkning. Delägarna 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 till ingående bostadsrättsföreningars medlemmar.

### Medlemsinformation och överlåtelser

Föreningen upplåter 14 lägenheter till 14 medlemmar och har en lokal som ingår i samfälligheten Liggmilan. Alla medlemmar finns förtecknade. Styrelsen har inte haft några överlåtelser att godkänna 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

Fyra större aktiviteter, d v s justering av värmesystemet, utbyte av takpannor, fiberanslutning och ComHem-avtal har diskuterats under året men inte genomförts.

### Flerårsöversikt

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	571 779	570 524	1 089 420	1 262 541	1 262 544
Rörelsens kostnader:	-489 070	-474 602	-499 098	-481 806	-480 308
varav fjärrvärme	-29%	-30%	-30%	-29%	-29%
varav fastighetsavgift	-20%	-19%	-18%	-18%	-17%
varav tomträttsavgäld	-16%	-15%	-13%	-13%	-13%
varav försäkringar	-10%	-10%	-10%	-10%	-11%
varav övrigt	-25%	-26%	-29%	-29%	20%
Rörelsens finansiella investeringar:	1 089	1 667	-294 425	-469 822	-819 500
varav ränteintäkter	1 089	2 613	129	8 110	15 868
varav räntekostnader	0	-946	-294 554	-477 932	-835 368
Kassalikviditet	1,33	0,90	2,22	4,34	4,23
Soliditet	98%	98%	99%	27%	26%
Förändring årsavgifter	0%	-48%	-14%	0%	0%
Medelantalet anställda	0	0	0	0	0

### Resultatdisposition

#### Medel att disponera

Balanserad vinst	1 280 940
Yttre underhållsfond (inkl avsatta medel 66852 efter förra årsstämans beslut)	284 643
Uttag från yttre underhållsfond 2012	0
Årets vinst	83 798
<b>Summa</b>	<b>1 649 382</b>

#### Förslag till disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll (från balanserad vinst)	66 852
Yttre underhållsfond	284 643
Årets vinst	83 798
Balanserad vinst	1 214 089
<b>Summa att balansera i ny räkning</b>	<b>1 649 382</b>

## Resultaträkning

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	1	571 779	570 524
<i>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>		<i>571 779</i>	<i>570 524</i>
<i>Rörelsekostnader</i>			
El		-6 631	-8 366
Fjärrvärme		-141 834	-141 248
Vatten och avlopp		-38 323	-34 035
Kabel-TV		-17 044	-16 728
Renhållning och städning		-38 757	-30 955
Reparation och underhåll		0	-1 988
Försäkring inkl ohyra		-47 160	-49 628
Tomträttsavgäld		-77 275	-71 300
Fastighetsavgift	2	-95 551	-91 168
Övriga kostnader	3	-26 495	-29 186
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-489 070</i>	<i>-474 602</i>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>82 709</b>	<b>95 922</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 089	2 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-946
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>1 089</i>	<i>1 666</i>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>83 798</b>	<b>97 588</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>83 798</b>	<b>97 588</b>
<i>Skatter</i>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>83 798</b>	<b>97 588</b>

## Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<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	52 568	53 075
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		52 568	53 075
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		380 532	289 656
<i>Summa kassa och bank</i>		380 532	289 656
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>433 100</b>	<b>342 731</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 753 347</b>	<b>20 662 978</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	284 643
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 061 919	19 061 919
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 280 940	1 183 352
Årets resultat		83 798	97 588
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 364 739	1 280 940
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 426 658</b>	<b>20 342 859</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	6	60 154	63 733
Skattekonto		89 470	89 470
Övriga skulder		136 290	92 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	40 775	73 993
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>326 689</b>	<b>320 119</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 753 347</b>	<b>20 662 978</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**

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Årsavgifter	571 779	570 524
<i>Summa nettoomsättning</i>	<i>571 779</i>	<i>570 524</i>

**Not 2 Fastighetsavgift och taxeringsvärde**

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsavgift	91 168	91 168
Taxeringsvärde	12 740 000	12 155 738

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	2012-12-31
Revision	10 863
Bankkostnader	2 560
Övrigt	13 072
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	<i>26 495</i>

**Not 4 Byggnader**

	2012-12-31	2011-12-31
<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**

	2012-12-31
Försäkring, Länsförsäkringar	27 756
Kabel-TV, Com Hem	4 387
Tomträttsavgäld, Exploateringskontoret	20 245
<i>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<i>52 388</i>

**Not 6 Leverantörsskulder**

	2012-12-31
Försäkringspremie, Länsförsäkringar	23 791
Kabel-TV, Com Hem	4 387
El, Fortum	11 551
Tomträttsavgäld, Exploateringskontoret	20 425
<i>Summa leverantörsskulder</i>	<i>60 154</i>

**Not 7 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

	2012-12-31
Revision, Nerep Ekonomianalys	8 000
Vatten & avlopp, Stockholm Vatten	9 732
Värme, Fortum	22 788
Bankkostnader, Swedbank	200
Avgift, Plusgirot	55
Förutbetalda årsavgifter, Brf Älvsjöbadet 4	40 740
<i>Summa förutbetalda intäkter och upplupna kostnader</i>	<i>81 515</i>

**Not 8 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>284 643</i>	<i>1 183 352</i>	<i>97 588</i>	<i>20 342 859</i>
Förändring i fond för yttre underhåll	0	66 852	-66 852	0	0
Balanseras i ny räkning	0	0	97 588	-97 588	0
Årets resultat	0	0	0	83 798	83 798
<i>Belopp vid årets utgång</i>	<i>18 777 276</i>	<i>351 495</i>	<i>1 214 088</i>	<i>83 798</i>	<i>20 426 657</i>

**Älvsjö, 2013-05-08**

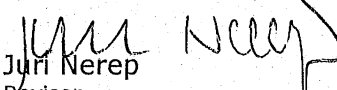
Monica Eriksson  
Styrelsens ordförande

Håkan Norgren

Kjell Kernen

Tomas Wellmar

Min revisionsberättelse har lämnats, 2013-05-07

  
Juni Nerep  
Revisor



## 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 styrs 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, d v s 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.