

Styrelsen för

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

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2013 – 31 december 2013

JK

## **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:

Susanne Jonasson	Ordförande
Raul Coello	Sekreterare
Håkan Norgren	Kassör/Ekonomiansvarig
Javier Jaraquemada	Ledamot
Carina Sandgren Ben Zaied	Suppleant

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 och nio ordinarie sammanträden. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår 2011 hölls den 7 maj 2013.

### **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 samfällighetsföreningen Liggmilan som förvaltas av bostadsrättsföreningarna Älvsjöbadet nr 1-4 avseende garage och parkeringsutrymmen samt en gemensamhetslokal. Föreningens andel i anläggningen är 9,7 %. Föreningens representanter i samfällighetens styrelse var Gunilla Björkman, 1 år som ordinarie ledamot samt Susanne Jonasson, 1 år som suppleant. Samfällighetsföreningens resultat för räkenskapsåret 2011-07-01--2012-12-31 har balanserats i dess balansräkning. Samfällighetsföreningen har en egen hemsida på [www.liggmilan.se](http://www.liggmilan.se), som innehåller information till ingående bostadsrättsföreningars medlemmar.

JN

### Medlemsinformation och överlåtelse

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 överlåtelse 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, dvs. byte av vissa termostater i värmesystemet, utbyte av trasiga takpannor, fiberanslutning och ComHem-avtal har diskuterats under året. ComHemavtalet har uppsagts, övriga händelser har inte slutförts.

### Flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	570 024	571 779	570 524	1 089 420	1 262 541
Rörelsens kostnader:	-401 180	-489 070	-474 602	-499 098	-481 806
varav fjärrvärme	-36%	-29%	-30%	-30%	-29%
varav fastighetsavgift	-24%	-20%	-19%	-18%	-18%
varav tomträttsavgäld	-20%	-16%	-15%	-13%	-13%
varav försäkringar	-12%	-10%	-10%	-10%	-10%
varav övrigt	-20%	-25%	-26%	-29%	-29%
Rörelsens finansiella investeringar:	-2 888	1 089	1 667	-294 425	-469 822
varav ränteintäkter	0	1 089	2 613	129	8 110
varav räntekostnader	0	0	-946	-294 554	-477 932
Kassalikviditet	1,60	1,33	0,90	2,22	4,34
Soliditet	99%	98%	98%	99%	27%
Förändring årsavgifter	0%	0%	-48%	-14%	0%
Medelantalet anställda	0	0	0	0	0

### Resultatdisposition

Yttre underhållsfond (inkl avsatta medel 66852 efter förra årsstämman beslut)	351 495
Uttag från yttre underhållsfond 2013	0
Årets vinst	70 406
<b>Summa</b>	<b>1 786 640</b>

### Förslag till disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll (från balanserad vinst)	66 852
Yttre underhållsfond	351 495
Årets vinst	70 406
Balanserad vinst	1 297 887
<b>Summa att balansera i ny räkning</b>	<b>1 786 640</b>

## Resultaträkning

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	1	570 024	571 779
<i>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>		<i>570 024</i>	<i>571 779</i>
<i>Rörelsekostnader</i>			
El		-11 906	-6 631
Fjärrvärme		-142 893	-141 834
Vatten och avlopp		-35 554	-38 323
Kabel-TV		-17 550	-17 044
Renhållning och städning		-28 173	-38 757
Reparation och underhåll		-6 036	0
Försäkring inkl ohyra		-49 166	-47 160
Tomträttsavgäld		-81 700	-77 275
Fastighetsavgift	2	-95 550	-95 551
Övriga kostnader	3	-28 202	-26 495
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-496 730</i>	<i>-489 070</i>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>73 294</b>	<b>82 709</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 089
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 888	0
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-2 888</i>	<i>1 089</i>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>70 406</b>	<b>83 798</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>70 406</b>	<b>83 798</b>
<i>Skatter</i>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>70 406</b>	<b>83 798</b>

Ull



## Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<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	60 779	52 568
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		60 779	52 568
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		410 035	380 532
<i>Summa kassa och bank</i>		410 035	380 532
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>470 814</b>	<b>433 100</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 791 061</b>	<b>20 753 347</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		418 347	351 495
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 195 623	19 061 919
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 231 035	1 214 088
Årets resultat		70 406	83 798
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 301 441	1 297 886
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 497 064</b>	<b>20 359 805</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	6	37 373	60 154
Skattekonto		95 460	89 470
Övriga skulder		95 550	136 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	65 614	40 775
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>293 997</b>	<b>326 690</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 791 061</b>	<b>20 686 495</b>

JK

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013-12-31	2012-12-31
<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>

## Tilläggssupplysningar

### Redovisningsprinciper

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

### Förändrade redovisningsprinciper

Föreningen har under räkenskapsåret 2012 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.

UN

	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**

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Årsavgifter	570 024	571 779
<i>Summa nettoomsättning</i>	<i>570 024</i>	<i>571 779</i>

**Not 2 Fastighetsavgift och taxeringsvärde**

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsavgift	95 550	91 168
Taxeringsvärde	12 740 000	12 155 738

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	2013-12-31
Revision	10 863
Bankkostnader	2 950
Övrigt	14 389
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	<i>28 202</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>

JN

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31
Försäkring, Länsförsäkringar	29 973
Kabel-TV, Com Hem	4 484
Tomträttsavgäld, Exploateringskontoret	20 425
TÅV AB tidningshämtning	2 766
Stockholm Vatten	3 131
<i>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<i>60 779</i>

**Not 6 Leverantörsskulder**

	2013-12-31
Försäkringspremie, Länsförsäkringar	25 691
Stockholm Vatten	11 513
Tomträttsavgäld, Exploateringskontoret	169
<i>Summa leverantörsskulder</i>	<i>37 373</i>

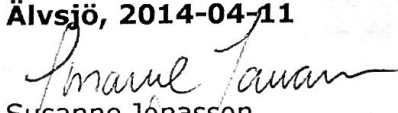
**Not 7 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

	2013-12-31
Reservering Revision, Nerep Ekonomianalys	8 000
Plusgirot avgift	55
Värme, Fortum	19 256
Bankkostnader, Swebank	615
Fortum el	2 510
Förutbetalda årsavgifter, Brf Älvsjöbadet 4	35 178
<i>Summa förutbetalda intäkter och upplupna kostnader</i>	<i>65 614</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>351 495</i>	<i>1 214 088</i>	<i>83 798</i>	<i>20 426 657</i>
Förändring i fond för yttre underhåll	0	66 852	-66 852	0	0
Balanseras i ny räkning	0	0	83 798	-83 798	0
Årets resultat	0	0	0	70 406	70 406
<i>Belopp vid årets utgång</i>	<i>18 777 276</i>	<i>418 347</i>	<i>1 231 034</i>	<i>70 406</i>	<i>20 497 063</i>

Älvsjö, 2014-04-11

  
Susanne Jönasson  
Styrelsens ordförande

  
Raul Coello

  
Håkan Norgren

  
Javier Jaraquemada

Min revisionsberättelse har lämnats, 2014-04-16

  
Juri Nerep



## ORDLISTA

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

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnader på flera år. Avskrivningar är en bedömning och genererar inga utbetalningar från kassa eller bankmedel.

**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.

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

**KASSALIKVIDITET** visar förhållandet mellan föreningens omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om föreningen har 100 % kassa likviditet så kan alla kortfristiga skulder betalas direkt, annars behövs andra omsättningstillgångar göras likvida eller kredit tas.

**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 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).

**SOLIDITET** visar förhållandet mellan eget kapital och totalt kapital (eller balansomslutning). Det är ett nyckeltal som visar på föreningens förmögenhet. Desto bättre förmögenhet desto större chans att få bra lån.

**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 säljs. 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 2013. 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 revisions sed. 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

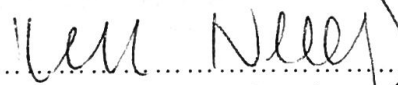
**att resultat- och balansräkningen fastställs och**

**att 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

**att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.**

Älvsjö 16 april 2014

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

## BRF ÄLVSJÖBADET NR 4

### BUDGET 2014

#### Inkomster

Avgifter 620,000:-

#### Kostnader

Belysning – El 10,000:-  
Värme 150,000:-  
Vatten – Avlopp 38,000:-  
Kabel-TV 17,000:-  
Renhållning – Städning 30,000:-  
Rep o Underhåll fastighet 15,000:-  
Försäkringar 50,000:-  
Revisionsarvode 10,000:-  
Tomrättsavgäld 80,000:-  
Fastighetsavgift 96,000:-  
Övriga kostnader 15,000:-  
511,000:-

Beräknat resultat 109,000:-