

ÅRSREDOVISNING 2014

Brf Älvsjöbadet nr 4, organisationsnr 716421-3519

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	8-11
Kassaflödesanalys och underskrifter	11
Ordlista	12

Förvaltningsberättelse

I den här årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat särskilt anges. Alla siffror som finns inom parentes syftar till året före. Räkenskapsåret är 01-01 – 31-12 2014.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 1992-05-18 då dess ekonomiska plangodkändes. Föreningen har därmed avverkat sitt 23:e verksamhetsår. 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.

Bostadsrättsföreningens fastigheter och medlemskap i samfällighetsföreningen Liggmilan 5

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Liggmilan 5 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, 1år som ordinarie ledamot samt Susanne Jonasson, 1år som suppleant. Samfällighetsföreningens resultat för räkenskapsåret 2013-01-01–2013-12-31 har balanserats i dess balansräkning. Samfällighetsföreningen har en egen hemsida på www.liqqmilan.se som innehåller information till ingående bostadsrättsföreningars medlemmar.

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.

Fastighetens underhållsbehov

Underhållsplanen säger att närmast för underhåll/byte ligger trallvirke (2016), värmeanläggning och hängrännor samt stuprör (2020). Serviceleverantören för värmeanläggningen har emellertid informerat att värmeanläggningen kan behöva bytas ut tidigare.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Tre större händelser har skett under året och de är följande:

1. Ny fiber/internetanslutning med 1000 mb/s hastighet och OwnIT som leverantör.
2. Nytt och kostnadsmässigt bättre kabel-TV avtal med ComHem med både analog och digital mottagning.
3. Löpande översyn och utbyte av alla takpannor som fortsätter kommande verksamhetsår.

Årsavgifter

En höjning av årsavgifterna gjordes i början av året och styrelsen informerar att det kan komma ytterligare en mindre höjning på att värmeanläggningen behöver bytas ut något tidigare än vad

underhållsplanen säger (senast år 2020).

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 haft 2 (0) överlåtelser att godkänna under räkenskapsåret. Föreningen har en egen hemsida på www.lillhaqsvaen.se som innehåller information till föreningens medlemmar och allmänhet.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ordförande:	Kjell Kernen
Ekonomiansvarig/kassör:	Håkan Norgren
Protokollförare:	Susanne Jonasson
Administratör:	Raul Coello
Ledamot:	Baker Rashid
Ledamot:	Carina Lund

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.

Samfälligheten

Samfälligheten Liggmilan har under räkenskapsåret representerats av:

Ledamot:	Gunilla Björkman
Suppleant:	Susanna Jonasson

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft ett konstituerande och sex ordinarie sammanträden, en extra och en konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsår 2013 hölls den 20 maj 2014.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, kr	615 699	570 024	571 779	570 524	1 089 420
Resultat efter finansiella poster, kr	102 904	70 406	83 798	97 588	295 897
Bokfört byggnadsvärde / kvm boarea, kr	11 664	11 664	11 664	11 664	11 664
Lån / kvm boarea, kr	0	0	0	0	0
Genomsnittlig skuldränta	0%	0%	0%	0%	0%
Byggnaders belåningsgrad	0%	0%	0%	0%	0%
Kassalikviditet		160%	133%	90%	222%
Soliditet		99%	99%	99%	99%
Förändring årsavgifter	8%	0%	0%	-48%	-14%
Medeltal anställda	0	0	0	0	0

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 231 034
Årets resultat	<u>102 904</u>
Totalt	1 333 938

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond	66 852
Balanseras i ny räkning	<u>1 267 086</u>
Totalt	1 333 938

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	615 699	570 024
<i>Summa rörelseintäkter</i>		615 699	570 024
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	2	-482 315	-468 528
Övriga externa kostnader	3	-29 269	-28 202
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-511 584	-496 730
RÖRELSERESULTAT		104 115	73 294
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 211	-2 888
<i>Summa finansiella poster</i>		-1 211	-2 888
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		102 904	70 406
ÅRETS RESULTAT		102 904	70 406

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	20 318 247	20 318 247
<i>Summa materiella tillgångar</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
Summa anläggningstillgångar		20 320 247	20 320 247
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		30	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	32 387	60 779
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		32 417	60 779
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		567 819	410 035
<i>Summa kassa och bank</i>		567 819	410 035
Summa omsättningstillgångar		600 236	470 814
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 920 483</u>	<u>20 791 061</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 777 276	18 777 276
Fond för yttre underhåll		485 199	418 347
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 262 475	19 195 623
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 234 589	1 231 035
Årets resultat		102 904	70 406
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 337 493	1 301 441
Summa eget kapital		20 599 968	20 497 064
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	6	38 319	37 373
Skattekonto		99 036	95 460
Skuld för fastighetsskatt		99 568	0
Övriga skulder		1 458	95 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	82 134	65 614
Summa kortfristiga skulder		320 515	293 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 920 483</u>	<u>20 791 061</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter		
Ställda panter för fastighetslån	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper och ny god redovisningssed
 Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 (det s k K2-regelverk), d v s årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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-Tidigare avskrivningsplan (1993-2006)

0,5 % år 1993-2006 (14 år)

0,5 % år 1993-2002 (10 år)

0 % år 2007-2015 (9 år)

1,0 % år 2003-2012 (10 år)

Nytt beslut för 2016 och framåt

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

	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgifter	615 699	570 024
Summa nettoomsättning	615 699	570 024

Not 2 Driftskostnader

	2014-12-31	2013-12-31
El och belysning	15 885	11 906
Fjärrvärme	137 882	142 893
Reparationer och löpande underhåll	14 784	6 036
Vatten och avlopp	18 899	35 554
Renhållning och städning	38 767	28 173
Försäkring	52 875	49 166
Kabel-TV	18 469	17 550
Fastighetsavgift	103 054	95 550
Tomträtt	81 700	81 700
Summa driftskostnader	482 315	468 528

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Revision	10 863	10 863
Bankkostnader	3 390	2 950
Internet	270	0
Övrigt	14 746	14 389
Summa övriga externa kostnader	29 269	28 202

Not 4 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
In- och utgående anskaffningsvärden	22 284 139	22 284 139
<i>Ingående avskrivningar</i>	-1 965 892	-1 965 892
Årets avskrivningar	0	0
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 965 892	-1 965 892
Redovisat värde byggnader	20 318 247	20 318 247

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31
Länsförsäkringar, försäkring	4 580
TÅV AB, tidningshämtning	1 189
ComHem, kabel-TV	2 253
Stockholms Stad, tomträttsavgäld	20 425
Bostadsrätterna, medlemskap	3 940
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 387

Not 6 Leverantörsskulder

	2014-12-31
Fortum, värme	11 701
Com Hem, kabel-TV	2 253
Stockholms Stad	20 425
Bostadsrätterna, medlemskap	3 940
Summa leverantörsskulder	38 319

Not 7 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

	2014-12-31
Nerep Ekonomianalys AB, revision	8 000
Swedbank, bankkostnader	585
Fortum, värme	22 704
Fortum, belysning	2 287
Stockholm Vatten, vatten	7 932
Summa förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	41 508

Not 8 Förändringar i eget kapital

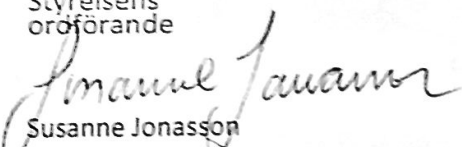
	Medlems- insatser	Fond för yttre und	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<i>Belopp vid årets ingång</i>	18 777 276	418 347	1 231 034	70 406	20 497 064
Förändring i fond för yttre underhåll		66 852	-66 852		
Balanseras i ny räkning			70 406	-70 406	
Årets resultat				102 904	
<i>Belopp vid årets utgång</i>	18 777 276	485 199	1 234 588	102 904	20 599 968

Kassaflödesanalys


	2014-01-01 - 2014-12-31
Den löpande verksamheten	
Årets resultat	102 904
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet: Avskrivningar	0
Kassa från den löpande verksamheten före förändring av röreslekapital	102 904
Förändring i rörelsekapital	
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-28 362
Ökning/minskning kortfristiga skulder	26 518
Kassa från den löpande verksamheten efter förändring av röreslekapital	101 060
Finansieringar	
Amortering av lån	0
Kassa flöde efter finansieringar	101 060
Årets kassaflöde	
Likvida medel från årets början	470 814
Likvida medel vid årets slut	571 874

Älvsjö, 2015-04-26


 Kjell Kernén
 Styrelsens
 ordförande


 Susanne Jonasson


 Raul Coello


 Håkan Norgren


 Baker Rashid


 Carina Lund

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-26


 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.

BELÄNINGSGRAD definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

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

GENOMSnittlig SKULDRÄNTA definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

KASSALIKVIDITET visar förhållandet mellan föreningens omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om föreningen har 100 % kassa likviditet så kan alla kortfristigaskulder 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 årsstämman för Brf Älvsjöbadet nr 4 med organisationsnummer 716421-3519

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014. 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 planera 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 skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Älvsjö 24 april 2015



Juni Nerep, av bostadsrättsföreningen vald revisor