

Handwritten mark or signature in the top right corner.

# ÅRSREDOVISNING 2015

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

Handwritten initials "JV" in the bottom right corner.

## 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 2015.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 1992-05-18 då dess ekonomiska plan godkändes. Föreningen har därmed avverkat sitt 24: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 Liggmilans Samfällighetsförening

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 Liggmilans Samfällighetsförening som förvaltas av bostadsrättsföreningarna Älvsjöbadet nr 1-4 avseende garage och parkeringsutrymmen, el med elkablar, belysningsstolpar, tomtrör för teleledningar, vatten (kallvatten-, spillvatten-, dagvattenserviceledningar) och värmeförsörjning inom Liggmilan 5 samt en gemensamhetslokal. Föreningens andel i anläggningen är 9,7 %. Samfällighetsföreningens resultat för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31 har balanserats i dess balansräkning. Samfällighetsföreningen har en egen hemsida på [www.liqqmilan.se](http://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 värmeanläggning (2016), mindre reparation av värmeanläggning (2018) och byte hängrännor och stuprör (2020).

#### Väsentliga händelser under 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. Radonmätning av vissa lägenheter

#### Årsavgifter

En höjning av årsavgifterna gjordes i början av 2014 och styrelsen beslöt att höja årsavgiften ytterligare från juli 2015 för att ha medel att bygga ut fiberanslutningen.

## 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 0 (2) överlåtelser att godkänna under räkenskapsåret. Föreningen har en egen hemsida på [www.lillhaqsvaqen.se](http://www.lillhaqsvaqen.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:	Carina Lund
Ledamot:	Raul Coello
Ledamot:	Peter Berglund
Suppleant:	Javier Jaraquemada
Suppleant:	Carina Sandgren

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:	Susanna Jonasson
Suppleant:	Gunilla Björkman

### Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft ett konstituerande och sju ordinarie sammanträden och ett konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsår 2014 hölls den 5 maj 2015.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, kr	632 968	615 699	570 024	571 779	570 524
Resultat efter finansiella poster, kr	-57 188	102 904	70 406	83 798	97 588
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	142%	187%	160%	133%	90%
Soliditet	98%	98%	99%	99%	99%
Förändring årsavgifter	3%	8%	0%	0%	-48%
Medeltal anställda	0	0	0	0	0

**RESULTATDISPOSITION**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 333 398
Årets resultat	<u>-57 188</u>
Totalt	1 276 210

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond	<del>66 852</del> 101 700
Balanseras i ny räkning	<u>1 209 358</u>
Totalt	1 276 210

**Resultaträkning**

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	632 698	615 699
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<b>632 698</b>	<b>615 699</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	2	-660 776	-482 315
Övriga externa kostnader	3	-27 894	-29 269
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<b>-688 670</b>	<b>-511 584</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-55 702</b>	<b>104 115</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 486	-1 211
<i>Summa finansiella poster</i>		<b>-1 486</b>	<b>-1 211</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-57 188</b>	<b>102 904</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-57 188</u></b>	<b><u>102 904</u></b>

**Balansräkning**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<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
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 320 247</b>	<b>20 320 247</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		15 586	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	63 579	32 387
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		79 165	32 417
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		482 897	567 819
<i>Summa kassa och bank</i>		482 897	567 819
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>562 062</b>	<b>600 236</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>20 882 309</u></b>	<b><u>20 920 483</u></b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 777 276	18 777 276
Fond för yttre underhåll		552 051	485 199
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 329 327	19 262 475
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 270 641	1 234 589
Årets resultat		-57 188	102 904
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 313 453	1 337 493
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 542 780</b>	<b>20 599 968</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	6	76 134	38 319
Skattekonto		99 513	99 036
Skuld för fastighetsskatt		101 668	99 568
Övriga skulder		429	1 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	61 785	82 134
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>339 529</b>	<b>320 515</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>20 882 309</u></b>	<b><u>20 920 483</u></b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Ställda panter för fastighetslån	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
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

1,5 % år 2013-2032 (20 år)

framåt

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 I	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

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter	632 968	615 699
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>632 968</b>	<b>615 699</b>

#### Not 2 Driftskostnader

	2015-12-31	2014-12-31
El och belysning	8 919	15 885
Fjärrvärme	149 208	137 882
Reparationer och löpande underhåll	141 778	14 784
Vatten och avlopp	27 559	18 899
Renhållning och städning	53 313	38 767
Försäkring	55 380	52 875
Kabel-TV	41 251	18 469
Fastighetsavgift	101 668	103 054
Tomträtt	81 700	81 700
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>660 776</b>	<b>482 315</b>

#### Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Revision	10 863	10 863
Bankkostnader	2 980	3 390
Internet	0	270
Övrigt	14 051	14 746
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>27 894</b>	<b>29 269</b>



## Not 4 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
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
<b>Redovisat värde byggnader</b>	<b>20 318 247</b>	<b>20 318 247</b>

## Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31
Länsförsäkringar, försäkring	4 663
TÅV AB, tidningshämtning	951
OwnIT + One Com	3 314
ComHem, kabel-TV	2 304
Stockholms Stad, tomträttsavgäld	20 425
Länsförsäkringar	27 982
Bostadsrätterna, medlemskap	3 940
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>63 578</b>

## Not 6 Leverantörsskulder

	2015-12-31
Stockholm Vatten	9 562
Com Hem, kabel-TV	2 304
Stockholms Stad	20 425
Bostadsrätterna, medlemskap	3 940
Fortum	11 921
Länsförsäkringar	27 982
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>76 134</b>

## Not 7 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

	2015-12-31
Nerep Ekonomianalys AB, revision	8 000
Swedbank, bankkostnader	630
Fortum, värme	19 695
Fortum, belysning	2 665
Plusgirot avgift	55
Stockholm Vatten, vatten	7 932
<b>Summa förutbetalda intäkter och upplupna kostnader</b>	<b>31 045</b>

## Not 8 Förändringar i eget kapital

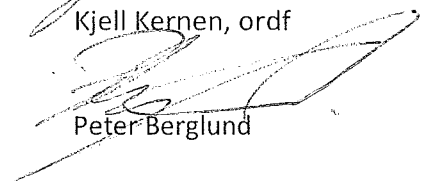
	Medlems- insatser	Fond för yttre und	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<i>Belopp vid årets ingång</i>	18 777 276	485 199	1 234 588	102 904	20 599 968
Förändring i fond för yttre underh		66 852	-66 852		
Balanseras i ny räkning			102 904	-102 904	
Årets resultat				-57 188	
<b><i>Belopp vid årets utgång</i></b>	<b>18 777 276</b>	<b>552 051</b>	<b>1 270 641</b>	<b>-57 188</b>	<b>20 542 780</b>


2015-12-31

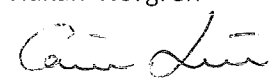
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Årets resultat	-57 188
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet:	
Avskrivningar	0
<b>Kassa från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	-57 188
<b>Förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	46 748
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-19 014
<b>Kassa från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	-29 454
<b>Finansieringar</b>	
Amortering av lån	0
<b>Kassa flöde efter finansieringar</b>	-29 454
<b>Årets kassaflöde</b>	
Likvida medel från årets början	571 874
Likvida medel vid årets slut	542 420

Älvsjö, 2016-04-xx<sup>12</sup>

  
Kjell Kernen, ordf

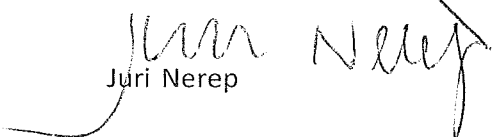
  
Peter Berglund

  
Håkan Norgren

  
Carina Lund

  
Raul Coello

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-xx

  
Juri Nerep

B 4

## ORDLISTA

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

**ANLÄGG NINGSTILLGÅNGAR** 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 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.

Jh

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman för Brf Älvsjöbadet nr 4 med organisationsnummer 716421-3519

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015. 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 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

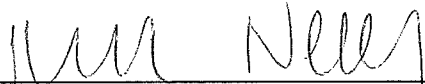
**att resultat- och balansräkningen fastställs och**

**att överskottet (vinsten) disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.**

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför vi tillstyrker

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

Älvsjö 14 april 2016

  
\_\_\_\_\_  
Juri Nerep, av bostadsrättsföreningen vald revisor