

ÅRSREDOVISNING 2016

Brf Älvsjöbadet nr 4, organisationsnr 716421-3519

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	7-9
Ordlista	10

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 2016.**

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 1992-05-18 då dess ekonomiska plan godkändes. Föreningen har därmed avverkat sitt 25:e verksamhetsår. Föreningen är inskriven innehavare av tomträtten till fastigheten Liggmilan 4.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Värmeanläggning

Den enda väsentliga händelsen under året är att föreningens värmeanläggning bytts ut mot en ny. Samtliga komponenter i värmecentralen är utbytta. Utbytet var planerat i förväg som en del av föreningens kontinuerliga underhållsprogram. Den nya anläggningen förväntas vara något effektivare än den gamla och ha en livslängd på 25 år.

Föreningens resultat för 2016 belastas av att vi bytt ut föreningens värmeanläggning mot en ny. Samtliga komponenter i värmecentralen är utbytta. Utbytet var planerat i förväg som en del av föreningens kontinuerliga underhållsprogram. Kostnaden för punkten underhåll blev i och med detta högre för 2016 än genomsnittligt. Den översteg därmed vår årliga avsättning för underhåll. Detta var helt enligt plan.

Under de närmsta åren planerar vi att spendera mindre på underhåll än vi lägger undan per år. Föreningens policy är att alltid lägga undan pengar i förväg för att bekosta stora underhållsutgifter under enskilda år. Detta för att kunna fortsätta att hålla föreningen lånefri.

Övrigt

Föreningens resultat belastas dessutom i år av en avskrivning av värdet på våra byggnader. Denna avskrivning är en bokföringsmässig nödvändighet och är inte direkt kopplad till husens verkliga värde. Vi kommer från och med denna årsredovisning att årligen skriva av värdet på byggnaderna fram till dess att de om 150 år inte har något värde alls. Denna resultatförändring har ingenting att göra med hur mycket pengar vi har i kassan eller hur hög årsavgiften måste vara.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ordförande:	Kjell Kernen
Ekonomiansvarig/kassör:	Christina Norgren
Protokollförare:	Carina Lund
Ledamot:	Raul Coello
Ledamot:	Peter Berglund
Ledamot:	Catharina 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: Catharina Jaraquemada

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 åtta ordinarie sammanträden. Ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsår 2015 hölls den 11 maj 2016.

Föreningens 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, tomt-rör för teleledningar, vatten (kallvatten-, spillvatten-, dagvattenserviceledningar) och värmeförsörjning inom Liggmilan 5 samt en gemensamhetslokal. Föreningens andel i anläggningen är 9,7 %.

Samfällighetsföreningen har en egen hemsida på www.liggmilan.se som innehåller information till ingående bostadsrättsföreningars medlemmar.

Fastighetens underhållsbehov

Alla kända renoveringsbehov finns noterade i föreningens kontinuerliga underhållsplan. Det finns inga betydande åtgärder i planen före år 2020, då föreningen planerar att byta ut hängrännorna. År 2021 planerar sedan föreningen att måla om byggnaderna.

Årsavgifter

Förändringar i årsavgift, se flerårsöversikt nedan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets början 14,
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 14

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kr	645 288	632 968	615 699	570 024	571 779
Resultat efter finansiella poster, kr	-313 483	-57 188	102 904	70 406	83 798
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	120%	142%	187%	160%	133%
Soliditet	98%	98%	98%	99%	99%
Förändring årsavgifter	2%	3%	8%	0%	0%
Medeltal anställda	0	0	0	0	0

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre und	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>18 777 276</i>	<i>552 051</i>	<i>1 270 641</i>	<i>-57 188</i>	<i>20 542 780</i>
Förändring i fond för yttre underhåll		66 852	-66 852		
Balanseras i ny räkning			-57 188	57 188	
Årets resultat				-313 483	
<i>Belopp vid årets utgång</i>	<i>18 777 276</i>	<i>618 903</i>	<i>1 146 601</i>	<i>-313 483</i>	<i>20 542 780</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 146 601
Årets resultat	-313 483
Summa	833 118

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond	66 852
Balanseras i ny räkning	766 266
Summa	833 118

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	645 288	632 698
Summa rörelseintäkter		645 288	632 698
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	2	-781 884	-660 776
Övriga externa kostnader	3	-26 148	-27 894
Avskrivningar	4	-149 304	0
Summa rörelsekostnader		-957 336	-688 670
RÖRELSERESULTAT		-312 048	55 702
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 435	-1 486
Summa finansiella poster		-1 435	-1 486
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-313 483	-57 188
ÅRETS RESULTAT		-313 483	-57 188

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	20 168 943	20 318 247
<i>Summa materiella tillgångar</i>		20 168 943	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		20 170 943	20 320 247
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		15	15 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	63 238	63 579
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		63 253	79 165
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		284 073	482 897
<i>Summa kassa och bank</i>		284 073	482 897
Summa omsättningstillgångar		347 325	562 062
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 518 268</u>	<u>20 882 309</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 777 276	18 777 276
Fond för yttre underhåll		618 903	552 051
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 396 179	19 329 327
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 146 601	1 270 641
Årets resultat		-313 483	-57 188
<i>Summa fritt eget kapital</i>		833 118	1 313 453
Summa eget kapital		20 229 297	20 542 780
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	6	55 547	76 134
Skattekonto		40 653	99 513
Skuld för fastighetsskatt		103 768	101 668
Övriga skulder		0	429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	89 003	61 785
Summa kortfristiga skulder		288 971	339 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 518 268</u>	<u>20 882 309</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper och ny god redovisningssed

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016: 10 (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 avskrivnings-principer:

Byggnaders anskaffningsvärde avskrivs från 2016 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.

	Procent	År
Byggnader	0,67	150
Maskiner och 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.

Brf Älvsjöbadet nr 4, organisationsnummer 716421-3519

Not 1 Nettoomsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter	645 288	632 968
Summa nettoomsättning	645 288	632 968

Not 2 Driftskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
El och belysning	9 175	15 885
Fjärrvärme	145 227	137 882
Reparationer och löpande underhåll	322 974	14 784
Vatten och avlopp	39 960	18 899
Renhållning och städning	38 074	38 767
Försäkring	56 608	52 875
Kabel-TV	45 400	18 469
Fastighetsavgift	42 767	103 054
Tomträtt	81 700	81 700
Summa driftskostnader	781 885	482 315

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Revision	15 800	10 863
Bankkostnader	3 430	3 390
Internet	0	270
Övrigt	6 918	14 746
Summa övriga externa kostnader	34 926	29 269

Not 4 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
In- och utgående anskaffningsvärden	22 284 139	22 284 139
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-1 965 892</i>	<i>-1 965 892</i>
Årets avskrivningar	149 304	0
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-2 115 196</i>	<i>-1 965 892</i>
Redovisat värde byggnader	20 168 943	20 318 247

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31
Länsförsäkringar, försäkring	4 793
OwnIT + One Com	2 946
ComHem, kabel-TV	2 381
Stockholms Stad, tomträttsavgäld	20 425
Länsförsäkringar	28 753
Bostadsrätterna, medlemskap	3 940
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 238

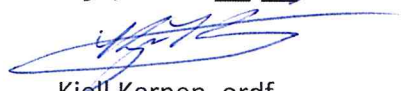
Not 6 Leverantörsskulder

	2016-12-31
Schneider Electric	26 794
Länsförsäkringar	28 753
Summa leverantörsskulder	55 547

Not 7 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

	2016-12-31
Nerep Ekonomianalys AB, revision	8 000
Swedbank, bankkostnader	630
Fortum, värme	20 355
Fortum, belysning	2 318
Schneider Electric	26 794
Övrig omkostnad	223
Summa förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	58 320

Älvsjö, 2017-05-09



Kjell Kernén, ordf



Peter Berglund

Raul Coello



Christina Norgren



Carina Lund




Javier Jaraquemada



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-09

Juri Nerep



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.

BELÅNINGSGRAD 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016. 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 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 9 maj 2017



Juri Nerep, av bostadsrättsföreningen vald revisor