

Brf Älvsjöbadet nr 1

716421-3485

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Älvsjöbadet nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-05-09 bestått av:

Ordinarie Sören Pettersson
 Carina Sämfors
 Catarina Wallenberg
 Bernt Jonsson
 Christina Asplund

Suppleanter Mats Eriksson
 Klas Muller
 Tony Hughes

Revisorer

Ordinarie Ernst & Young (Mikael Sjölander)
 Margareta Bergström

Suppleant Utses av Ernst & Young

Valberedning

Lars-Ove Norr
Viktor Sanchez Garay
Jan Aberén
Björn Asplund

Föreningens stadgar

Revidering av stadgarna gjorda under året 2006-10-03. Nya stadgarna inskickade till Patent- och Registreringsverket.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Liggmilan 1 bebyggdes 1990-1991 av JM Byggnads och Fastighets AB. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 49 lägenheter samt ett barndaghem. Samtliga bostadslägenheter upplåtes med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

5 st 2 rum och kök
25 st 2 ½ rum och kök
18 st 3 ½ rum och kök
1 st 5½ rum och kök

Total bostadsyta: 3 824 kvm Total lokalyta: 428 kvm

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Ekonomiförvaltning, Stockholm.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av CJ Miljöservice AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Ekonomi

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2007-05-09 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 190 000 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|---------------------|------------------|
| balanserat resultat | 4 250 660 |
| årets resultat | 346 804 |
| | 4 597 464 |

disponeras så att

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| till yttre reparationsfond överföres | 190 000 |
| i ny räkning överföres | 4 407 464 |
| | 4 597 464 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt kassaflödesanalys.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1992.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med hel skatt (0,4%).

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Föreningens fastighet Älvsjöbadet 1 har ett taxeringsvärde på 42.023.000 kr, varav byggnader 31.344.000 kr och mark 10.679.000 kr. Fastighetsskatten för 2007 uppgick till 166.630 kr. Fr o m räkenskapsåret 2008 kommer skatt att uttas i form av kommunal avgift med 1.200 kr per lägenhet samt 1% av taxeringsvärdet för våra lokaler.

Verksamhet under 2007.

Under året har det installerats en prognosmottagare i pannrummet. Det är en mottagare som styr vår fjärrvärme via prognoser från SMHI. Detta har gjort att vi både har fått en jämnare inomhustemperatur samt sänkt kostnaden för uppvärmning.

Rummet för sortering av avfall har byggts om. Mellanväggen är borttagen vilket gjort att ytan blivit större och möjliggjort inplacering av flera kärl. På en extra stämma under året togs också beslut om att föreningen ska införa kameraövervakning i rummet. Detta arbete har påbörjats och kommer att bli klart under 2008. Målet med ombyggnad och övervakning är att det ska bli en bättre ordning i rummet. Föreningen har också utökat antalet tillfällen med uppställd container till 4 ggr/år.

Arbete med att införa enhetsmätning av el påbörjades under året. Vi hade en extra stämma även om detta. Enhetsmätning av el är en lösning som innebär att föreningen står för abonnemanget och den fasta avgiften. Alla boende sparar därmed in den fasta avgiften och får ett lägre pris på kWh då all el handlas upp gemensamt. Arbetet kommer att bli klart under 2008.

Under året har också ett stort arbete med att göra om vår hemsida gjorts. Tanken är att medlemmar, tänkta köpare och mäklare ska kunna gå in på sidan.

För att göra skalskyddet säkrare har styrelsen påbörjat ett arbete med att byta ut delar av vårt låssystem till "tagssystem". Det har också införts porttelefon. Portkod och portnyckel kommer under 2008 att försvinna.

Statusen avseende tvättstugorna har genomgått. Nya torkskåp har köpts in. Nya torktumlare beställdes också under året och installerades under början på 2008.

Under mellandagarna renoverades 3 st kök på förskolan.

Kommande verksamheter.

Under 2008 kommer förutom det som nämnts ovan utvändigt målning att göras av vindskivor, plåttak vid burspråk och entréportars utsida.

Renovering av altanerna (8st) under våren/sommaren.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2004-01-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2007=1.008 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2007=403 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

| Resultaträkning | Not | 2007-01-01 -2007-12-31 | 2006-01-01 -2006-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Föreningens intäkter | 1 | 4 708 976 | 4 713 215 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Underhållskostnader | 2 | -254 570 | -226 477 |
| Driftskostnader | 3 | -1 256 718 | -1 403 633 |
| Förvaltnings- och externa kostnader | 4 | -105 710 | -131 394 |
| Personalkostnader | 5 | -93 472 | -65 676 |
| Avskrivningar | 6 | -335 321 | -316 274 |
| Resultat före finansiella poster | | 2 663 185 | 2 569 761 |
| Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar | | 214 095 | 214 095 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 19 395 | 7 127 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -2 549 871 | -2 397 654 |
| Resultat efter finansiella poster | | 346 804 | 393 329 |
| Årets resultat | | 346 804 | 393 329 |

| Balansräkning | Not | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnader | 9 | 59 138 959 | 59 379 045 |
| Pågående om- och tillbyggnader | | 241 933 | 0 |
| | | 59 380 892 | 59 379 045 |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Värdepapper | 10 | 4 601 165 | 4 601 165 |
| Summa anläggningstillgångar | | 63 982 057 | 63 980 210 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 13 578 | 0 |
| Övriga fordringar | 11 | 84 033 | 49 089 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 847 986 | 582 584 |
| | | 945 597 | 631 673 |
| <u>Kassa och bank</u> | | | |
| Kassa och bank | 20 | 14 878 | 14 635 |
| Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB | | 1 178 550 | 1 725 092 |
| | | 1 193 428 | 1 739 727 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 139 025 | 2 371 400 |
| Summa tillgångar | | 66 121 082 | 66 351 610 |

| Balansräkning | Not | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 13 | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Insatser | | 5 759 000 | 5 759 000 |
| Yttre reparationsfond | | 2 565 860 | 2 375 860 |
| Summa bundet eget kapital | | 8 324 860 | 8 134 860 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | | 4 250 660 | 4 058 495 |
| Årets resultat | | 346 804 | 393 329 |
| Summa fritt eget kapital | | 4 597 464 | 4 451 824 |
| Summa eget kapital | | 12 922 324 | 12 586 684 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 14 | 51 813 358 | 52 286 103 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 11 518 | 16 707 |
| Övriga skulder | 15 | 424 698 | 403 532 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 949 184 | 1 058 584 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 385 400 | 1 478 823 |
| Summa eget kapital och skulder | | 66 121 082 | 66 351 610 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 58 412 970 | 58 412 970 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

| | | 2007-01-01 | 2006-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| Kassaflödesanalys | Not | -2007-12-31 | -2006-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 346 803 | 393 328 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m | 17 | 335 321 | 316 274 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 682 124 | 709 602 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -313 924 | -149 582 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 18 | -172 612 | -161 194 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 195 588 | 398 826 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | -337 167 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -337 167 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Långfristiga skulder | 19 | -404 720 | -383 267 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -404 720 | -383 267 |
| Årets kassaflöde | | -546 299 | 15 559 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | 20 | 1 739 727 | 1 724 167 |
| Likvida medel vid årets slut | 20 | 1 193 428 | 1 739 726 |

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad sker med 0,5% och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fastighets- och inkomstskatt

Skatteskulder-/fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Obligationer och liknande finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

| | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| 1 Föreningens intäkter | | |
| Hysesintäkter lokaler | 703 892 | 701 588 |
| Årsavgifter bostäder | 3 967 656 | 3 967 656 |
| Övriga ersättningar/intäkter | 1 002 | 600 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 10 454 | 16 459 |
| Fakt fastighetsskatt | 25 972 | 26 912 |
| | 4 708 976 | 4 713 215 |
| 2 Underhållskostnader | | |
| Löpande reparationer | 141 148 | 158 913 |
| Reparationer och underhåll enl underh.pl | 113 422 | 67 564 |
| | 254 570 | 226 477 |

| | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| 3 Driftskostnader | | |
| Fast.skötsel/städning entreprenad | 88 212 | 108 904 |
| Sotning | 0 | 6 046 |
| Fastighetsel | 110 620 | 131 661 |
| Uppvärmning | 417 290 | 390 813 |
| Vatten | 79 681 | 50 566 |
| Sophämtning | 102 680 | 110 029 |
| Fastighetsförsäkringar | 29 980 | 38 692 |
| Självrisk/rep. försäkringsskador | 0 | 88 035 |
| Tomträttsavgäld | 194 075 | 194 075 |
| Kabel-TV | 55 196 | 53 301 |
| Fastighetsskatt | 166 630 | 200 540 |
| Övriga driftskostnader | 12 354 | 30 971 |
| | 1 256 718 | 1 403 633 |
| 4 Förvaltnings- och externa kostnader | | |
| Adm., kontor, övrigt | 23 412 | 41 506 |
| Revisionsarvode | 22 616 | 31 533 |
| Förvaltningsarvode | 54 676 | 53 684 |
| Övriga externa tjänster | 5 006 | 4 671 |
| | 105 710 | 131 394 |
| 5 Personalkostnader | | |
| Styrelse- och mötesarvoden | 72 399 | 51 600 |
| Sociala avgifter | 21 073 | 14 076 |
| | 93 472 | 65 676 |
| 6 Avskrivningar | | |
| Byggnad | 316 274 | 316 274 |
| Om/tillbyggnad Dagens kök | 19 047 | 0 |
| | 335 321 | 316 274 |
| Avskrivning enl.plan 5 år | | |
| 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter | 19 395 | 7 127 |
| 8 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader | 2 549 871 | 2 397 654 |

| | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| 9 Byggnader | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 63 254 856 | 63 254 856 |
| Dagis kök | 95 235 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 63 350 091 | 63 254 856 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -3 875 811 | -3 559 537 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -335 321 | -316 274 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -4 211 132 | -3 875 811 |
| | | |
| Utgående bokfört värde | 59 138 959 | 59 379 045 |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 31 344 000 | 25 691 000 |
| Taxeringsvärden mark | 10 679 000 | 10 663 000 |
| | 42 023 000 | 36 354 000 |

Pågående arbetet - Installation av passage och porttelefonsystem, kostnad år 2007 241.933 kr.

10 Värdepapper

| Namn | Anskaffn.- värde | Bokfört värde |
|------------------------------------|---------------------|------------------|
| Fasträntekonto Föreningssparbanken | 4 500 000 | 4 601 165 |
| | 4 500 000 | 4 601 165 |

11 Övriga fordringar

| | | |
|--------------------|---------------|---------------|
| Skattefordran | 62 951 | 29 041 |
| Avräkn skattekonto | 21 082 | 20 048 |
| | 84 033 | 49 089 |

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremie | 22 950 | 22 290 |
| Upplupna inkomsträntor | 760 631 | 546 536 |
| Förutbetald kabel-tv | 14 447 | 13 758 |
| Tomträttsavgäld | 49 958 | 0 |
| | 847 986 | 582 584 |

13 Förändring eget kapital

| | Inbetalda insatser | Yttre rep. fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 5 759 000 | 2 375 860 | 4 058 495 | 393 329 |
| Disposition av föregående års resultat | | 190 000 | 192 165 | -393 329 |
| Årets resultat | | | | 346 804 |
| Belopp vid årets utgång | 5 759 000 | 2 565 860 | 4 250 660 | 346 804 |

| | 2007-12-31 | 2006-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| 14 Fastighetslån | | |
| Långgivare - räntesats - ränteändring | | |
| Swedbank 5,278% rörlig ränta | 12 066 785 | 12 306 785 |
| Swedbank 5,06% 2012-06-25 | 27 897 446 | 28 062 166 |
| Swedbank 3,94% 2008-08-11 | 12 278 513 | 12 278 513 |
| Avgår kortfristig del | -429 386 | -361 361 |
| | 51 813 358 | 52 286 103 |
| | | |
| 15 Övriga skulder | | |
| Kortfristig del av fastighetslån | 429 386 | 361 361 |
| Momsskuld | -4 688 | 42 171 |
| | 424 698 | 403 532 |
| | | |
| 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna utgiftsräntor | 318 797 | 330 800 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 182 827 | 474 482 |
| Beräknat arvode för revision | 20 000 | 20 000 |
| Upplupna va-avgifter | 5 015 | 4 962 |
| Upplupen uppvärmning | 49 505 | 83 981 |
| Upplupna elavgifter | 11 698 | 131 661 |
| Upplupen renhållning | 25 500 | 7 267 |
| Upplupna reparationer/underhåll | 322 644 | 38 062 |
| Upplupna övriga kostnader | 13 198 | 13 044 |
| Förutbetald moms | 0 | -45 675 |
| | 949 184 | 1 058 584 |
| | | |
| 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 335 321 | 316 274 |
| | | |
| 18 Förändring av kortfristiga skulder | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget. | | |
| | | |
| 19 Långfristiga skulder | | |
| Amortering av lån | 404 720 | 383 267 |

20 Likvida medel

Likvida medel

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassa och bank | 14 878 | 14 635 |
| Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB | 1 178 550 | 1 725 092 |
| | 1 193 428 | 1 739 727 |

Bandhagen 2008-

Sören Pettersson

Carina Sämfors

Catarina Wallenberg

Bernt Jonsson

Christina Asplund

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Margareta Bergström
Revisor