

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Älvsjöbadet nr 1**

716421-3485

Räkenskapsåret

2010



## Årsredovisning

Styrelsen för BRF Älvsjöbadet nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1993-10-22.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Liggmilan 1 bebyggdes 1990-1991 av JM Byggnads och Fastighets AB och är belägen i Stockholm kommun. Fastigheten innehas med tomträtt.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 49 lägenheter samt en förskola. Samtliga bostadslägenheter upplåtes med bostadsrätt.

### Lägenhetsfördelning:

5	st 2 rum och kök		
25	st 3 rum och kök		
18	st 4 rum och kök		
1	st 6 rum och kök	Total bostadsyta: 3 824 kvm	Total lokalyta: 428 kvm

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-05-19 bestått av:

Ordinarie	Sören Pettersson Georg Fischer Lars-Ove Norr Bernt Jonsson Hanna Jakhammer	Ordf. (har flyttat från föreningen 2011-03-31)   (har ersatt Sören Pettersson som ordförande)
-----------	--	--

Suppleanter	Svetlana Jouravlova Britt Wikudd
-------------	-------------------------------------

### Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling (Neveling Revision) Klas Müller
-----------	---

Suppleant	Sonny Borg
-----------	------------

### Valberedning

Thomas Witting  
Viktor Sanchez Garay  
Jan Aberén  
Rune Pettersson

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har ägt rum under 2010. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Trappstädningen har ombesörjts av CJ Miljöservice AB.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

### **Ekonomi**

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2010-05-19 är styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 190 000 kronor.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 428 kvm lokalytor.

### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1992.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Ommålning av väggar i tvättstugor och föreningslokal
- Reparationer och justeringar i förskolan
- Återinförande av portkoder
- Upptagning av inspektionsslucka på gårdshusets gavelspets
- Start av egenavläsning av vattenförbrukningen
- Reparation av stormskadad ytterdörr till återvinningsrummet
- Inköp av ny tvättmaskin i 32:an
- Golvvård i trapphusen
- Inköp av snöslunga

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

- Årsavgifterna sänktes med 3,7 procent från och med 2011-04-01
- Serviceavtal tecknat med Driftia angående ventilation, värme och fastighetsjour
- Byte av samtliga termostatventiler till värmeradiatorerna
- Högtryckspolning av avloppsstammar

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2004-01-01 och sänktes med 3,7 procent från och med 2011-04-01.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	4 566 157
årets vinst	607 415
	<b>5 173 572</b>

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	192 447
i ny räkning överföres	4 981 125
	<b>5 173 572</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	4 726 788	4 731 844
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-311 251	-375 232
Driftskostnader	3	-1 400 018	-1 346 178
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-129 453	-165 969
Personalkostnader	5	-72 526	-70 328
Avskrivningar	6	-431 194	-429 290
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>2 382 347</b>	<b>2 344 848</b>
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	7	3 558	5 554
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 778 490	-1 913 037
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>607 415</b>	<b>437 365</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>607 415</b>	<b>437 365</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>607 415</b>	<b>437 365</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	58 715 867	59 134 034
Maskiner och inventarier	10	130 780	100 983
		<b>58 846 647</b>	<b>59 235 017</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 846 647</b>	<b>59 235 017</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	150
Övriga fordringar	11	36 853	98 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	104 669	92 307
		<b>141 522</b>	<b>190 544</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 396 708	3 398 481
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 416 173	819 046
		<b>4 812 881</b>	<b>4 217 527</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 954 404</b>	<b>4 408 071</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 801 051</b>	<b>63 643 088</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 759 000	5 759 000
Yttre reparationsfond		3 135 860	2 945 860
		<b>8 894 860</b>	<b>8 704 860</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 566 157	4 318 791
Årets resultat		607 415	437 365
		<b>5 173 572</b>	<b>4 756 157</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 068 432</b>	<b>13 461 017</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	48 057 422	48 585 261
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		527 839	490 352
Leverantörsskulder		113 992	74 685
Skatteskulder		17 008	36 230
Övriga skulder	15	13 022	3 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 003 336	991 586
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 675 197</b>	<b>1 596 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 801 051</b>	<b>63 643 088</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		56 197 400	58 412 970
		<b>56 197 400</b>	<b>58 412 970</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	0,5 % av anskaffningsvärdet
Ombyggnader	5 och 10 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

#### Finansiella instrument

##### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter lokaler	720 012	724 620
Fastighetsskatt	32 904	25 972
Årsavgifter bostäder	3 967 656	3 967 656
Ersättningar och intäkter	2 800	4 644
Fakturerade kostnader	3 416	8 952
	<b>4 726 788</b>	<b>4 731 844</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	96 061	228 362
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	215 190	146 869
	<b>311 251</b>	<b>375 231</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	99 656	99 314
Obligatorisk ventilationskontroll	3 788	5 900
Bevakning	19 646	2 875
Yttre skötsel/snöröjning	4 829	2 698
Fastighetsel	191 795	192 201
Uppvärmning	486 053	445 993
Vatten	89 830	91 476
Sophämtning	81 929	91 266
Fastighetsförsäkring	34 805	33 107
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	11 055
Avgälder, arrenden och avgifter	201 106	194 186
Kabel-TV och internet	66 988	66 255
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	108 473	98 558
Övriga driftkostnader	11 121	11 294
	<b>1 400 019</b>	<b>1 346 178</b>

**Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Administration, kontor och övrigt	28 692	57 901
Revisionsarvode	26 895	23 864
Förvaltningsarvode	59 994	58 124
Övriga externa tjänster	13 872	26 079
	<b>129 453</b>	<b>165 968</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Styrelse- och mötesarvoden	56 000	56 000
Sociala avgifter	16 526	14 328
	<b>72 526</b>	<b>70 328</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Byggnad	316 274	316 274
Om/tillbyggnad	101 893	101 893
Maskiner och inventarier	13 027	11 123
	<b>431 194</b>	<b>429 290</b>

Dagis - kök, avskrivning enl. plan 5 år  
Port/nyckel system, avskrivning enl. plan 10 år  
Elsystem, avskrivning enl. plan 10 år  
Altaner, avskrivning enl. plan 10 år  
Förskolegård, avskrivning enl. plan 10 år  
Tvättmaskiner, avskrivning enl. plan 10 år

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ränteintäkter	3 558	5 554
	<b>3 558</b>	<b>5 554</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Räntekostnader	-1 778 490	-1 913 037
	<b>-1 778 490</b>	<b>-1 913 037</b>

**Not 9 Byggnader**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	64 178 545	64 149 003
Porttelesystem, Elmätarsystem, Altaner, Förskolegård, Dörr	0	29 542
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 178 545</b>	<b>64 178 545</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 044 511	-4 626 344
Årets avskrivningar enligt plan	-418 167	-418 167
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 462 678</b>	<b>-5 044 511</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 715 867</b>	<b>59 134 034</b>
Taxeringsvärden byggnader	35 249 000	31 344 000
Taxeringsvärden mark	13 541 000	10 679 000
	<b>48 790 000</b>	<b>42 023 000</b>

**Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	123 121	110 147
Inköp	42 824	12 974
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>165 945</b>	<b>123 121</b>
Ingående avskrivningar	-22 138	-11 015
Årets avskrivningar	-13 027	-11 123
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 165</b>	<b>-22 138</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>130 780</b>	<b>100 983</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Andra kortfristiga fordringar	30 000	54 989
Avräkning skattekonto	6 853	43 098
	<b>36 853</b>	<b>98 087</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Förutbetald försäkring	27 166	25 750
Förutbetald kabel-tv	17 281	16 599
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	60 223	49 958
	<b>104 670</b>	<b>92 307</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	5 759 000	2 945 860	4 318 791	437 365
Disposition av föregående års resultat:		190 000	247 366	-437 365
Årets resultat				607 415
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 759 000</b>	<b>3 135 860</b>	<b>4 566 157</b>	<b>607 415</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Swedbank Hypotek AB - 2,54% - rörlig ränta	9 066 785	9 306 785
Swedbank Hypotek AB - 1,86% - rörlig ränta	12 278 513	12 278 513
Swedbank Hypotek AB - 5,06% - 2012-06-25	27 239 963	27 490 315
Avgår kortfristig del ./.	-527 839	-490 352
	<b>48 057 422</b>	<b>48 585 261</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Källskatter	19 350	16 800
Förutbetalad moms	-49 301	-48 626
Momsskuld	42 973	35 783
	<b>13 022</b>	<b>3 957</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	16 526	14 328
Upplupna räntekostnader	249 369	243 857
Förskottsbetalda hyror/avgifter	537 822	517 737
Upplupna VA avgifter	5 453	6 286
Upplupna uppvärmningskostnader	69 360	58 069
Upplupna elavgifter	41 062	47 457
Upplupna renhållningsavgifter	1 819	1 423
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 925	82 430
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
	<b>1 003 336</b>	<b>991 587</b>

Bandhagen 2011-

Bernt Jonsson

Georg Fischer

Lars-Ove Norr

Hanna Jakhammer

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

Klas Müller