

L-O
B. O. J.
TN KY
pw.

Årsredovisning
för
BRF Älvsjöbadet nr 1


716421-3485

Räkenskapsåret

2012



BRF Älvsjöbadet nr 1
Org.nr 716421-3485


L-O
1 (11)
PW
K9

Årsredovisning

Styrelsen för BRF Älvsjöbadet nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 2011-10-24.

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 2012-05-30 bestått av:

Ordinarie	Bernt Jonsson Peter Berglund Lars-Ove Norr Kyien Anijan Thomas Nelgard	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Hanna Nordahl Leif Westerholm Curt Lundström
-------------	--

Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling (Neveling Revision)
Intern	Peter Wilbois

Valberedning

Svetlana Jouravlova
Kjell Persson



E-O
KY
PW

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. 1 st andrahandsuthyrning har ägt rum under 2012. 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 16 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 t om 2012-08. BraGestäd AB ny leverantör fr. om 2012-09.

Försäkring

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

Ekonomi

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2012-05-30 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 192 447 kronor.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 428 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1992. För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 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

Rengöring av värmeväxlarna i värmesystemet.
Rengöring av balkongskydd.
Sanering av gårdshuset efter skadedjur.
Sanering och reparation av vattenskada i förskolan.
Förstärkning av takstolar i gårdshuset.
Installation av nya termostater i lägenheter och lokaler.
Omförhandlat hyresavtal med Stockholms stad om lokalhyra för förskoleverksamhet. Nytt avtal 5 år.
Injustering av värme till lägenheterna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Byte av ventilationsfläktar i samtliga hus, inklusive förskolan.
Obligatorisk ventilations kontroll (OVK) genomförd.
Reparation av läckande värmerör från undercentralen påbörjad.
Ny ekonomisk förvaltare fr om 2013-01-01 är Fastighetsägarna i Stockholm.
Ny leverantör av bredband, TV och telefoni fr om 2013-02-01 är Bredbandsbolaget (Ownit).



BRF Älvsjöbadet nr 1
Org.nr 716421-3485

3 (11)

L-O
BY
KY
TW
PW

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2012.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 346 861
årets vinst	689 852
	4 036 713

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	192 447
i ny räkning överföres	3 844 266
	4 036 713

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

BRF Älvsjöbadet nr 1
Org.nr 716421-3485

4 (11)

Ky
L-O
PW
PW

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	4 565 367	4 617 852
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-741 020	-744 845
Driftskostnader	3	-999 401	-2 576 102
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-138 411	-118 345
Personalkostnader	5	-129 506	-81 341
Avskrivningar	6	-420 061	-434 763
Resultat före finansiella poster		2 136 968	662 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	374 810	16 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 821 925	-2 120 474
Resultat efter finansiella poster		689 852	-1 441 817
Resultat före skatt		689 852	-1 441 817
Årets resultat		689 852	-1 441 817

BRF Älvsjöbadet nr 1
Org.nr 716421-3485

5 (11)

Handwritten notes:
L-O
Ky
PW

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	57 898 577	58 297 700
Maskiner och inventarier	10	140 615	114 184
		58 039 192	58 411 884

Summa anläggningstillgångar

58 039 192

58 411 884

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		50	0
Kundfordringar		0	525
Övriga fordringar	11	4 415	93 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	102 456	110 808
		106 921	204 844

Kassa och bank

Kassa och bank		2 438 175	2 575 853
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 183 773	720 098
Avräkningskonto Fastighetsägarna		261 670	0
		3 883 618	3 295 952

Summa omsättningstillgångar

3 990 539

3 500 796

SUMMA TILLGÅNGAR

62 029 731

61 912 680

Handwritten mark:
R

BRF Älvsjöbadet nr 1
Org.nr 716421-3485

6 (11)

L-O
Ky
P.W.

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

5 759 000

5 759 000

Yttre reparationsfond

3 520 754

3 328 307

9 279 754

9 087 307

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 346 861

4 981 125

Årets resultat

689 852

-1 441 817

4 036 713

3 539 308

Summa eget kapital

13 316 467

12 626 615

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

46 997 087

47 529 583

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

576 508

527 839

Leverantörsskulder

216 023

43 436

Skatteskulder

3 412

23 538

Övriga skulder

15

83 537

35 054

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

836 697

1 126 615

Summa kortfristiga skulder

1 716 177

1 756 482

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 029 731

61 912 680

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

56 197 400

56 197 400

56 197 400

56 197 400

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

A

BRF Älvsjöbadet nr 1
Org.nr 716421-3485

7 (11)

7
L-O
KY DT
TN
PW.

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

L-O
PW
TN
K9

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	709 146	724 620
Fastighetsskatt	32 904	32 904
Årsavgifter bostäder	3 820 884	3 857 577
Ersättningar och intäkter	2 433	2 751
	4 565 367	4 617 852

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	237 271	427 369
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	503 749	317 476
	741 020	744 845

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	194 686	108 509
Obligatorisk ventilationskontroll	4 720	2 968
Besiktning/serviceavtal	22 829	22 103
Bevakning	0	5 088
Yttre skötsel/snöröjning	18 326	0
Fastighetsel	181 774	157 179
Uppvärmning	445 947	530 133
Vatten	96 651	88 531
Sophämtning	85 838	92 455
Fastighetsförsäkring	38 942	36 538
Självrisk/reparation försäkringsskador	-534 313	1 086 728
Avgälder, arrenden och avgifter	252 430	229 115
Kabel-TV och internet	77 584	70 070
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	106 637	109 698
Övriga driftkostnader	7 350	36 987
	999 401	2 576 102

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	17 698	31 311
Revisionsarvode	17 115	16 870
Förvaltningsarvode	60 648	59 887
Övriga externa tjänster	42 950	10 277
	138 411	118 345

BRF Älvsjöbadet nr 1
Org.nr 716421-3485

9 (11)

BL-0
14
TN
PW

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Styrelse- och mötesarvoden	104 500	64 000
Sociala avgifter	25 006	17 185
Övriga personalkostnader	0	156
	129 506	81 341

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	316 274	316 274
Om/tillbyggnad	82 849	101 893
Maskiner och inventarier	20 938	16 596
	420 061	434 763

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

	2012	2011
Ränteintäkter	374 810	16 202
	374 810	16 202

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	-1 821 925	-2 120 474
	-1 821 925	-2 120 474

Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	64 178 545	64 178 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 178 545	64 178 545
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 880 845	-5 462 678
Årets avskrivningar enligt plan	-399 123	-418 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 279 968	-5 880 845
Utgående redovisat värde	57 898 577	58 297 700
Taxeringsvärden byggnader	35 249 000	35 249 000
Taxeringsvärden mark	13 541 000	13 541 000
	48 790 000	48 790 000



BRF Älvsjöbadet nr 1
Org.nr 716421-3485

10 (11)

Handwritten notes:
150
BY
TV
PW

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 945	165 945
Inköp	47 369	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 314	165 945
Ingående avskrivningar	-51 761	-35 165
Årets avskrivningar	-20 938	-16 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 699	-51 761
Utgående redovisat värde	140 615	114 184

Not 11 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Momsfordran	0	50 263
Andra kortfristiga fordringar	0	36 314
Avräkning skattekonto	4 415	6 934
	4 415	93 511

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	32 475	28 117
Förutbetald kabel-tv	0	17 769
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	69 981	64 922
	102 456	110 808

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 759 000	3 328 307	4 981 125	-1 441 817
Disposition av föregående års resultat:		192 447	-1 634 264	1 441 817
Årets resultat				689 852
Belopp vid årets utgång	5 759 000	3 520 754	3 346 861	689 852

Not 14 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank Hypotek AB - 3,09 % - rörlig ränta	8 586 785	8 826 785
Swedbank Hypotek AB - 2,94 % - rörlig ränta	12 278 513	12 278 513
Swedbank Hypotek AB - 2,89 % - 2015-12	26 708 297	26 952 124
Avgår kortfristig del ./.	-576 508	-527 839
	46 997 087	47 529 583

Handwritten signature

Not 15 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Källskatter	31 350	0
Momsskuld	27 181	35 054
Avr lagstadgade sociala avgifter	25 006	0
	83 537	35 054

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

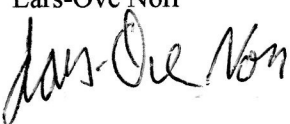
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	72 500
Upplupna sociala avgifter	0	15 301
Uppl räntekostnader externt	257 811	277 002
Förskottsbetalda hyror/avg	261 668	556 069
Upplupna VA avgifter	7 371	7 210
Upplupna uppvärmningskostnader	197 945	76 486
Upplupna elavgifter	38 930	36 314
Upplupna renhållningsavgifter	1 520	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 452	65 732
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
	836 697	1 126 614

Bandhagen 2013-04-17


Berndt Jonsson

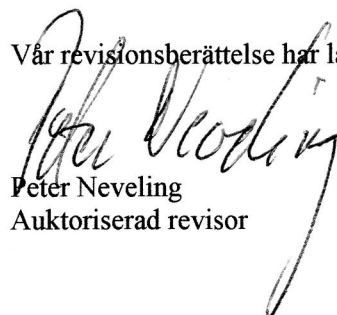

Peter Berglund


Thomas Nelgard

Lars-Ove Norr



Kyien Anijan

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-17


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Peter Wilbois
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Älvsjöbadet nr 1, org. nr 716421-3485

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvsjöbadet nr 1 för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning, som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll, som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild, i syfte att utforma granskningsåtgärder, som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av föreningens finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinstmedel samt styrelsens förvaltning för Brf Älvsjöbadet nr 1 för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinstmedel och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinstmedel och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinstmedel har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

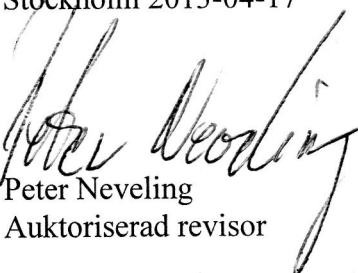
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinstmedlen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013-04-17


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Peter Wilbois