

Årsredovisning för
Brf Älvsjöbadet nr 1
716421-3485

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9-10
Upplýsningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Rw. C. J.
1-0N

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har avverkat sitt 24:e verksamhetsår.

Föreningen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Liggmilan 1, bebyggdes 1990-1991 av JM Byggnads och Fastighets AB och är belägen i Stockholms kommun. Fastigheten innehas med tomträtt som hyrs av Stockholms Stad. På fastigheten finns 3 st. bostadshus innehållande 49 lägenheter samt 1 förskola som sköts av Stockholms Stad. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna 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: 3824

kvm Total lokalyta: 428

kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Trygg Hansa via Bolander & Co försäkringsrådgivare. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare, som täcker medlemmens bostadsrättsdel i hemförsäkringen, d v s medlemmen måste ha en egen hemförsäkring för att ha ett fullgott försäkringsskydd. Lägenhetsinnehavarna är anmodade att teckna bostadsrättstillägg i deras hemförsäkring.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns utrymme för

3 st. tvättstugor
6 st. vindsförråd (2 st. i varje bostadshus)
1 st. sopsorteringsrum
1 st. miljöstation
1 st. undercentral
1 st. cykelförråd
1 st. barnvagnsförråd
1 st. samlingslokal
2 st. trädgårdsförråd

Förskolan

Föreningen hyr ut 428 kvm lokal till förskoleverksamhet. Lokalen är momsregistrerad. Hyran är sålunda momspliktig. Momsen är avdragsgill med andelen 10,06% av alla kostnader som belastar lokalen.

Rw
L-ON

Samfälligheten Liggmilan

Föreningen är en av fyra delägare i samfällighetsföreningen Liggmilan som dels förvaltar alla garage och p-platser, dels en samlingslokal, bastu och grovtvättstuga. Föreningen innehar 26,8% av gemensamhetsanläggningen. Föreningarna (delägarna) ombesörjer emellertid tecknande av avtal för garage och p-platser för sina medlemmar. Samfälligheten är inte momsregistrerad.

Fastighetens underhållsbehov och yttre reparationsfond

Föreningens underhållsbehov de närmaste åren framgår av dess underhållsplan. I början av 2016 genomfördes OVK (ventilationsbesiktning) för förskolan. Närmast kan ommålning komma ifråga både för bostadsdelen och lokaler. Hängrännor och stuprör är också planerade att bytas ut i närtid. Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2014-05-15 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 192536 kronor. Se vidare nedan under resultatdisposition.

Årsavgifter

Årsavgifterna har sänkts med Kr 500 per månad och lägenhet fr.o.m. 2015-07-01. Året innan var avgifterna oförändrade.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är skattemässigt en äkta förening.

Fastighetsavgift och momsregistrering

Byggnaden färdigställdes 1991 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheterna har åsatts värdeår 1992. För inkomstår 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala

Fastighetsavgiften index uppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 428 kvm lokalytor.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen anlitar Driftia Förvaltning AB som teknisk förvaltare. ASO-städ anlitas för trappstädning.

Fastighetsskötsel

Föreningen sköter delar av fastighetsskötsel i egen regi, såsom trädgårdsskötsel samt viss del genom Driftia Förvaltning AB.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsägarna Service AB. Lägenhetsförteckning, pantförskrivningar och överlåtelseavgifter hanteras av Fastighetsägarna Service AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Ommålning av alla väggar inomhus i förskolan av Älvsjö bygg och måleri.
- Samtliga lån är numera med rörlig 3-månaders räntesats.
- Radonuppföljning på 2 lägenheter. Resultatet godkänt för samtliga lägenheter enligt gällande gränsvärden.
- Skadedjursavtal tecknat med Nomor med 10 betesstationer som avläses 4 ggr/år.
- Extra amortering i maj 2015 på 1000 000 kr.
- Sänkning av månadsavgifterna fr.o.m. juli 2015.
- Besiktning av ventilation och avstängningskranar i samtliga lägenheter under våren 2015.

CA B
L-01
w. Pw. Q

- OVK Ventilationsbesiktning av förskolans lokaler i början av 2016.
- Avstängningskranarna för inkommande vatten till varje lägenhet har bytts ut.
- Omförhandling har skett av föreningens försäkringsleverantör Trygg Hansa/Leif Bolander & CO AB i Uppsala.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början 67 medlemmar och vid årets slut 70 medlemmar. Det har under året skett 4 lägenhetsöverlåtelse.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2015-05-06 bestått av:

Lars-Ove Norr - ordförande
 Curt Lundström - vice ordförande
 Peter Berglund - kassör
 Peter Wilbois - ledamot
 Carl-Johan Roshage - ledamot
 Kjell Persson – suppleant
 Mari Malmström – suppleant

Revisorer

Juri Nerep - Nerep Ekonomianalys AB
 Klas Müller - intern revisor och suppleant Britt Wikudd

Valberedning

Anna Viitanen - sammankallande
 Martin Bisset

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden inkl. konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-10-24.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1112 kr.) Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kr.) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift tas ut med 50 kronor vid sen betalning.

JN CW-B
 PW- L-ON

FLERÅRSÖVERSIKT

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut {de så kallade K2/K3-regelverken}. Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att föreningen som valt att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde {kassabehållning}, på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

		2015	2014
Årets resultat	Kr	824 576	416 004
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	Kr	715 394	715 394
Resultat exklusive avskrivningar	Kr	1 527 054	1 131 399
Nyckeltal		2 015	2 014
Nettoomsättning	Kr	4 357 095	4 509 832
Resultat efter finansiella poster	Kr	824 576	416 004
Bokfört värde på fastigheten per m2 boarea	Kr	15 821	14 849
Lån per kvm boarea	Kr	11 933	12 139
Genomsnittlig skuldränta	%	1,96	2,67
Fastighetens belåningsgrad	%	79,9	81,7
Soliditet	%	24,6	22,6

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten. Soliditet definieras som justerat eget kapital i% av balansomslutning.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 096 474
<u>Årets resultat</u>	<u>824 576</u>
Totalt	4 921 050

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	192 536
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>4 728 514</u>
Totalt	4 921 050

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar.

JN
 CR B.
 RW. L-ON
 B

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 357 095	4 509 832
Övriga rörelseintäkter		4 500	9 023
Summa rörelseintäkter		4 361 595	4 518 855
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-1 830 207	-1 990 268
Övriga externa kostnader	3	-12 345	-48 267
Personalkostnader och arvoden	4	-133 252	-142 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-702 478	-745 773
Summa rörelsekostnader		-2 678 282	-2 926 587
Rörelseresultat		1 683 313	1 592 268
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 553	46 805
Räntekostnader och liknande resultatposter		-879 290	-1 223 069
Summa finansiella poster		-858 737	-1 176 264
Resultat efter finansiella poster		824 576	416 004
Resultat före skatt		824 576	416 004
Skatter			
Årets resultat		824 576	416 005

Handwritten signature and initials: B. C. Ö.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	56 142 278	56 784 063
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	112 319	173 012
Summa materiella anläggningstillgångar		56 254 597	56 957 075
Summa anläggningstillgångar		56 254 597	56 957 075
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-514 421	-
Övriga fordringar		27 910	29 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 240	144 995
Summa kortfristiga fordringar		-344 271	174 036
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		4 235 651	4 357 336
Summa kassa och bank		4 235 651	4 357 336
Summa omsättningstillgångar		3 891 380	4 531 372
SUMMA TILLGÅNGAR		60 145 977	61 488 447

JN
CL-01
BN-02

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 759 000	5 759 000
Fond för yttre underhåll		4 098 184	3 905 648
Summa bundet eget kapital		9 857 184	9 664 648
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 096 474	3 873 005
Årets resultat		824 576	416 005
Summa fritt eget kapital		4 921 050	4 289 010
Summa eget kapital		14 778 234	13 953 658
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	44 267 563	45 844 071
Summa långfristiga skulder		44 267 563	45 844 071
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		576 508	576 508
Leverantörsskulder		334 513	132 285
Övriga skulder		-11 221	-5 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		200 380	987 913
Summa kortfristiga skulder		1 100 180	1 690 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 145 977	61 488 447

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	55 197 400	55 197 400
Summa ställda säkerheter	55 197 400	55 197 400

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

JN
OKL-0A
PIL

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

JN
RW. L-ON

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	3 673 884	3 820 884
Hyror lokal	673 864	673 864
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 345	15 084
Övriga hyresintäkter	2	-
	4 357 095	4 509 832

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	42 462	37 998
Städning	84 146	84 715
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 675	23 210
Trädgårdsskötsel	3 368	9 639
Snöröjning	15 728	15 226
Reparationer	100 034	115 545
EI	90 035	81 736
Uppvärmning	409 862	409 877
Vatten	102 020	90 195
Sophämtning	106 488	94 057
Försäkringspremie	53 452	47 130
Tomträttsavgäld	265 900	265 900
Fastighetsavgift bostäder	60 907	59 633
Fastighetsskatt lokaler	42 440	42 440
Övriga fastighetskostnader	34 955	21 621
Kabel-tv/Bredband/IT	155 123	154 159
Revisionsarvode	13 547	12 296
Förvaltningsarvode ekonomi	97 314	94 315
Panter och överlåtelser	9 196	15 084
Övriga externa tjänster	3 592	2 788
	1 698 244	1 677 564
Underhåll		
Värme	100 884	-
Byggnad	27 404	-
Mark	-	112 686
Övrigt	3 675	200 018
	131 963	312 704
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 830 207	1 990 268

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	6 645	5 885
Konsultarvode	5 700	42 382
Summa	12 345	48 267

JN CA. L-OM RW.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	111 500	115 233
Övriga arvoden	16 703	-
Sociala kostnader	5 049	27 046
	133 252	142 279

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	63 254 856	63 254 856
-Ombyggnad	923 689	923 689
-Mark	-	-
	64 178 545	64 178 545
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 394 482	-6 679 088
-Årets avskrivning enligt plan	-641 785	-715 394
	-8 036 267	-7 394 482
Redovisat värde vid årets slut	56 142 278	56 784 063
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 872 000	36 872 000
Mark	15 572 000	15 572 000
	52 444 000	52 444 000
Bostäder	48 200 000	48 200 000
Lokaler	2 444 000	4 244 000
	50 644 000	52 444 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	303 464	303 464
	303 464	303 464
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-130 452	-100 073
-Årets avskrivning enligt plan	-60 693	-30 379
	-191 145	-130 452
Redovisat värde vid årets slut	112 319	173 012

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'JW', 'RW', and a large 'B'.

Not 7 Kassa och bank

	2015	2014
Kassa	462	734
Sparkonto	2 541 011	2 520 958
Sparkonto	2 107	2 107
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 692 071	1 833 537
Summa	4 235 651	4 357 336

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	5 759 000	3 905 648	3 873 005	416 005	13 953 658
Disposition enligt stämmobeslut		192 536	223 469	-416 005	
Årets resultat				824 576	824 576
Belopp vid årets utgång	5 759 000	4 098 184	4 096 474	824 576	
	Totalt bundet eget kapital	9 857 184	Totalt fritt eget kapital		14 778 235
			4 921 051		

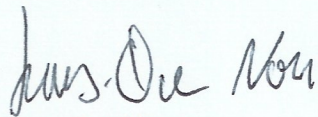
Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek		1,27%	7 866 785		8 106 785
Swedbank Hypotek		1,09%	11 278 513		12 278 513
Swedbank Hypotek		1,04%	25 698 773		26 035 281
kortfristig del av långfristig skuld			-576 508		-576 508
			44 267 563		45 844 071

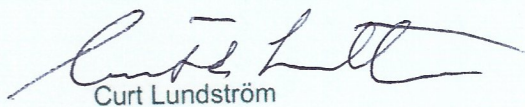
JW
RW. Cd.
i 2015

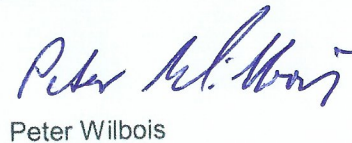
Underskrifter

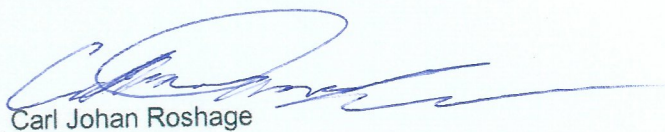
Stockholm 2016-04-12


Lars Ove Norr



Peter Berglund


Curt Lundström


Peter Wilbois


Carl Johan Roshage

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-15


Juri Nerep
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman för Brf Älvsjöbadet nr 1 med organisationsnummer 716421-3485

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