

Bostadsrättsföreningen
Älvsjöbadet 2

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2015



BRF ÄLVSJÖBADET 2

Org. nr. 716421-3493



Innehållsförteckning	Sida
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 9
• Resultaträkning	10
• Balansräkning	11 - 12
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
• Tilläggsupplysningar	13
• Upplysningar enskilda poster (noter)	14 - 19
• Underskrifter	19
• Revisionsberättelse	20
• Årsredovisningen i bilder	21 - 24
• Ordlista	25
• Egna anteckningar	26 - 27
• Fullmakt för ombud	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

Fastighetens underhållsbehov

Föreningen jobbar förnärvarande med en underhållsplan som sträcker sig 20 år framåt i tiden.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1990-08-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-08 hos Bolagsverket och då trädde dessa i kraft enligt BL 9 kap 25§.

Föreningen innehar tomträtt och förvaltar fastigheterna:
Adress:

Liggmilan 2 Stockholm, Vantörs församling
Lillhagsvägen 14-24, Bandhagen

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 24 mars 2015

Ordinarie:

Jan-Åke Rosengren	Ordförande
Monica Perunicic	Vice ordförande
Mansoor Zia	Kassör
Aleria Cicek	Ledamot
Mikael Marin	Ledamot

Suppleanter:

Rolf Häggström
Pekka Kosonen
Ann-Marie Ohlson

Under året har suppleanten Ann-Marie Ohlsson avgått.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Brf Älvsjöbadet 2
716421-3493

Revisorer

Ordinarie:

Juri Nerep

Valberedning

Eva Christina Liljeskog Sammankallande

Daniel Lundberg

Ordinarie föreningsstämman hölls den 24 mars 2015. Extra föreningsstämman hölls den 26 jan 2015 samt 16 feb 2015. Vid stämman beslutades om ändring av stadgarna.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande styrelsemöte under verksamhetsåret.

Fastigheter

Fastighetsbeteckning: Liggmilan 2 i Stockholm, Vantörs församling

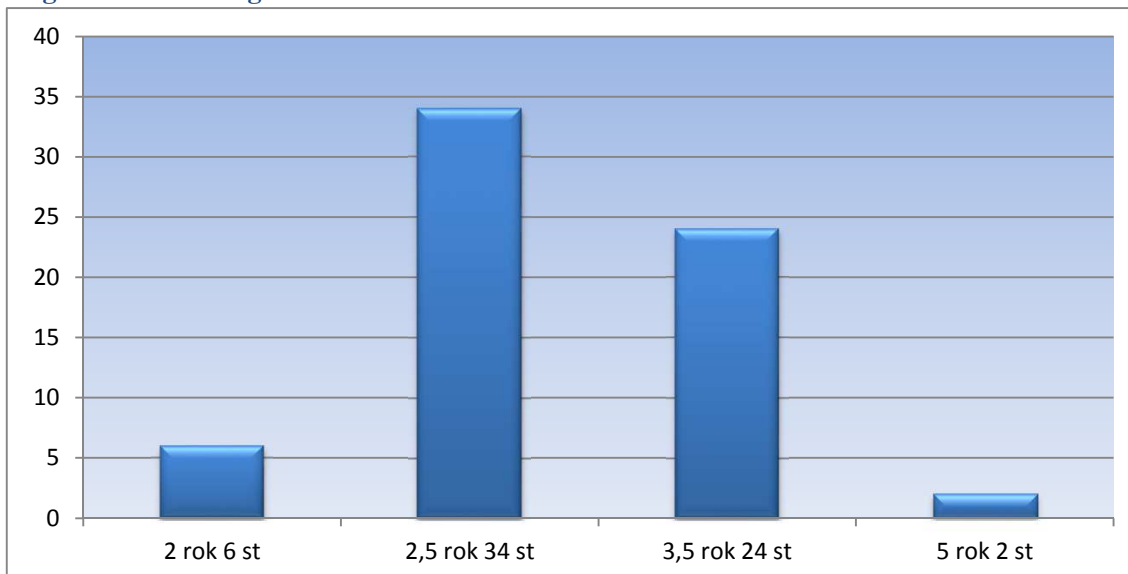
Nybyggnadsår och värdeår är 1992.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	68 431 000	68 431 000
Varav byggnader:	47 519 000	47 519 000
Varav mark:	20 912 000	20 912 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningen äger en fastighet Liggmilan 2 i Stockholm, Vantörs församling med 66 bostadslägenheter som har en total lägenhetsyta om 5192 m² och en lokal om 428 m².

Lägenhetsfördelning



Brf Älvsjöbadet 2 **716421-3493**

Föreningen är medlem i Liggmilan Samfällighetsförening. Föreningens andel är 35,3%. Liggmilan Samfällighetsförening förvaltar för Brf 1 - 4, garage, parkeringsplatser, gång- och planteringsytor, gemensamhetslokal Lillhagsvägen 35, el, vatten och värme-försörjning, kallvatten-spillvatten-och dagvattenserviceledningar samt elkablar, belysningsstolpar och tomtrör för teleledningar. . Föreningens representanter i samfällighetens styrelse var Rolf Häggström, 1 år som ordinarie ledamot samt Aleria Cicek 1 år som suppleant. Samfällighetsföreningens resultat för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31 har balanserats i dess balansräkning. Samfällighetsföreningen har en egen hemsida på www.liqqmilan.se som innehåller information till ingående bostadsrättsföreningars medlemmar.

Avtalet med Stockholms Stad avseende förskolan sträcker sig mellan 2012-10-01 - 2017-09-30.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T&T Förvaltnings AB
Städning	T&T Förvaltnings AB
Markskötsel	T&T Förvaltnings AB
Snöröjning	Liggmilans Samfällighetsförening
Hissavtal	Kone
Kabel-TV	Ownit/Canal Digital
El	Skellefteå Kraft AB
Värme	Fortum
Vatten	Stockholms Vatten
Sophämtning	Ragnsells/Reno Norden
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Med de nya reglerna enligt K2 har detta blivit svårare för föreningens intressenter. Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader är kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvodet.

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

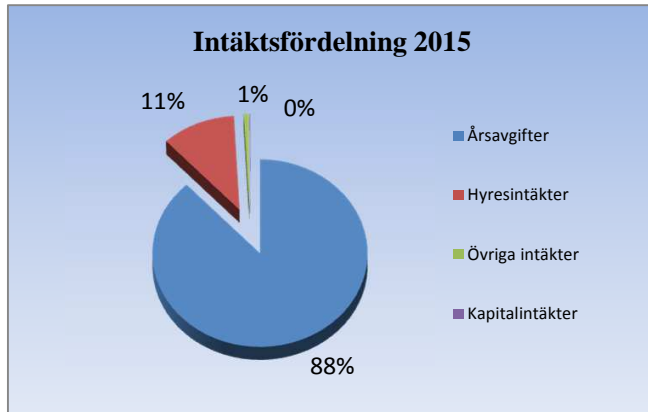
Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

Utfall, tkr	2015	2014
Intäkter	5 960 720	5 940 844
Driftkostnader	-2 586 003	-2 459 788
Kapitalkostnader	-1 541 465	-2 198 845
Slitagekostnader	-249 993	-244 861
	1 583 259	1 037 350

Årsavgiften har varit oförändrad under 2015 och kommer att vara oförändrad även under 2016. Det ekonomiska utfallet har blivit lägre än budgeterat med anledning av underhålls/förbättringsarbeten och 4 nya tvättmaskiner. Under 2016 kommer föreningen att ha ännu lägre räntekostnader då vi lägger om ett lån på 25 miljoner till rörlig ränta och i samband med detta höjer vi amorteringen från dagens 800 tusen till 1,4 miljoner samt att styrelsen har ett uttalat mål att prioritera amortering av våra lån med bibehållen god likviditet.

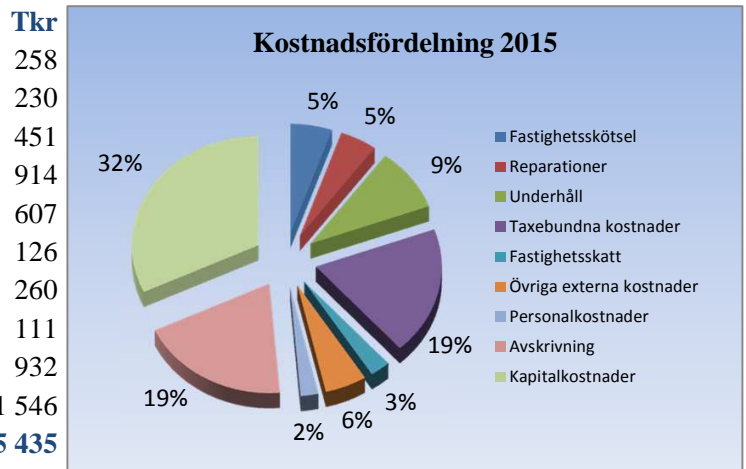
Brf Älvsjöbadet 2
716421-3493



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	5 251
Hyresintäkter	663
Övriga intäkter	46
Kapitalintäkter	4
Summa	5 965

Kostnader

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	258
Reparationer	230
Underhåll	451
Taxebundna kostnader	914
Övriga driftskostnader	607
Fastighetsskatt	126
Övriga externa kostnader	260
Personalkostnader	111
Avskrivning	932
Kapitalkostnader	1 546
Summa	5 435



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

*Vår och höststädning genomfördes med god anslutning.

*Vid lekplatserna har felen åtgärdats och är nu enligt bestämmelserna ok.

*Byte av avstängningsventiler till vatten har bytts i alla lägenheter.

*Ommålning av nedre våningen i hus 22 och 24.

*Baxec låssystem till grovsoprum för bland annat bättre kontroll och automatiskt ljus i rummen för grov och hushållssopor.

*Föreningen har förlängt stängslet mot Brf-granne i öster och fram till Brf Älvsjöbadet Nr 1. Stängslet är försett med grind som kan öppnas av boendes portnyckel. Stängslet har haft önskad effekt. Totalkostnad inklusive moms för utflyttning av staket, nydragning av staket mot Brf 1, avskärmning vid Lillhagsvägen 24 samt grind blev 47.762.-

Medlemsinformation

Under året har 7 (f.å 5) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 90 (f.å 88). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	5 961	5 941	5 953	6 043	6 054
Resultat efter fin. poster, tkr	530	-6	614	268	338
Balansomslutning, tkr	75 234	75 348	76 138	76 438	77 808
Soliditet, %	26%	25%	25%	24%	23%
Kassalikviditet, %	95%	66%	63%	47%	181%
Snittränta, %	2,82%	3,96%	3,97%	4,36%	4,58%
Årsavgift, kr/kvm boyta	1011	1011	1011	1011	1011
Lån, kr/kvm boyta	10 496	10 650	10 804	10 984	11 176
Ränta, kr/kvm boyta	298	424	432	483	512
Värme, kr/kvm	100	107	119	119	116
El, kr/kvm	20	24	28	29	29
Vatten, kr/kvm	20	22	21	20	20

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 351 581
årets vinst	530 441
	<hr/>
	2 882 022
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts enligt stadgar	249 993
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-451 124
i ny räkning överföres	3 083 153
	2 882 022

Avsättning för framtida fastighetsunderhåll utöver stadgar har skett enligt aktuell underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 914 660	5 914 660
Övriga rörelseintäkter	2	46 060	26 184
Summa rörelseintäkter mm		5 960 720	5 940 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 586 003	-2 459 788
Övriga externa kostnader	4	-259 657	-252 023
Personalkostnader	5	-110 901	-107 993
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-932 253	-928 161
Summa rörelsekostnader		-3 888 814	-3 747 965
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 315	4 514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 545 780	-2 203 359
Resultat efter finansiella poster		530 441	-5 966
Årets resultat		530 441	-5 966

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	73 121 377	74 050 973
Maskiner, inventarier och installationer	7	79 363	0
		73 200 740	74 050 973

Summa anläggningstillgångar **73 200 740** **74 050 973**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar		39 009	34 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	207 613	211 464
		246 622	246 155

Kassa och bank 9 1 787 045 1 059 117

Summa omsättningstillgångar **2 033 667** **1 305 272**

SUMMA TILLGÅNGAR **75 234 407** **75 356 245**

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

8 297 858

8 297 858

Upplåtelseavgifter

410 471

410 471

Reserv framtida fastighetsunderhåll

7 801 044

7 916 017

16 509 373

16 624 346

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 351 581

2 242 574

Årets resultat

530 441

-5 966

2 882 022

2 236 608

Summa eget kapital

19 391 395

18 860 954

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

53 693 898

54 493 898

Övriga långfristiga skulder

18 267

18 267

Summa långfristiga skulder

53 712 165

54 512 165

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

800 000

800 000

Leverantörsskulder

339 609

103 408

Skatteskulder

-14 881

0

Övriga kortfristiga skulder

-14 258

0

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

0

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 020 376

1 079 718

Summa kortfristiga skulder

2 130 847

1 983 126

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

75 234 407

75 356 245

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

75 511 000

75 511 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om samfällighetsföreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,08%	1,1%
Inventarier	10%	10%
Installationer	5-10%	10%

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	5 251 260	5 251 260
	Hysesintäkter lokaler	663 400	663 400
		5 914 660	5 914 660
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Fastighetsskatt	20 340	15 832
	Överlåtelse- & pantavgifter	14 676	9 991
	Fakturerade kostnader	840	361
	Övriga intäkter	10 204	0
		46 060	26 184

Brf Älvsjöbadet 2
716421-3493

Not 3 Driftskostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	28 592	26 971
Fastighetsskötsel	91 192	81 551
Snöröjning/Halkbekämpning	19 223	18 610
Trädgårdsskötsel	3 253	0
Städning	95 124	75 215
Städning övrigt	12 823	21 259
Besiktningkostnader	4 905	50 253
Bevakningskostnader	2 813	2 594
Rep bostäder	6 287	0
Rep lokaler	6 554	8 082
Rep gemensamma utrymmen	36 711	46 207
Rep tvättstuga, gem utrymmen	68 625	42 480
Rep VA/sanitet, installationer	9 508	26 234
Rep värme installationer	12 302	6 932
Rep ventilation	29 244	6 172
Rep el, installationer	7 135	28 368
Rep hissar installationer	23 971	11 728
Rep markytor	29 634	11 404
Underhåll bostäder	2 301	0
Underhåll lokaler	0	35 680
Underhåll gem utrymmen	197 785	255 475
Underhåll tvättutr gem utrymme	63 099	0
Underhåll ventilation	153 421	23 985
Underhåll hissar, installationer	31 090	39 184
Underhåll markytor	3 428	0
Fastighetsel	112 474	124 214
Fjärrvärme	563 320	553 615
Vatten	114 895	114 036
Sophämtning	59 251	141 528
Grovsopor	63 369	8 721
Övrigt	375	1 441
Fastighetsförsäkringar	54 719	53 033
Skador exkl självrisker	7 640	5 067
Tomträttsavgäld	265 900	265 900
Kabel-TV / Bredband	189 998	152 183
Förvaltningsarvode	68 392	60 357
Förvaltningsarvode extradeb	20 302	31 167
Fastighetsskatt bostäder	82 038	80 322
Fastighetsskatt lokaler	44 310	44 310
Totala driftskostnader	2 586 003	2 459 788

Not 4 Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	12 225	40 331
Telekommunikation	16 907	11 370
Porto	522	3 412
Avgifter juridiska åtgärder	0	6 964
Trivselkostnader	2 190	16 456
Revisionsarvode	16 867	15 498
Arvode ekonomisk förvaltning	116 861	103 943
Medlemsavgift organisationer	4 884	4 884
Övriga externa tjänster	0	81
Möteskostnader stämma	10 369	0
Övriga omkostnader	63 457	31 584
	259 657	252 023
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
Revisionsuppdrag	16 867	15 498
	16 867	15 498

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2015	2014
Arvoden till styrelsen	85 000	85 000
Övriga ersättningar	2 209	0
Arbetsgivaravgifter	23 692	22 993
	110 901	107 993

Brf Älvsjöbadet 2
716421-3493

Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	83 330 896	83 262 016
	Årets anskaffningsvärde	0	68 880
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 330 896	83 330 896
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-9 391 390	-8 491 095
	Årets avskrivningar	-901 730	-900 295
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 293 120	-9 391 390
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	278 663	278 663
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 663	278 663
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-167 196	-139 330
	Årets avskrivningar	-27 866	-27 866
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 062	-167 196
	Utgående planenligt restvärde	73 121 377	74 050 973
	Taxeringsvärden byggnader	47 519 000	47 519 000
	Taxeringsvärden mark	20 912 000	20 912 000
		68 431 000	68 431 000
Not 7	Maskiner, inventarier och installationer	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	821 936	821 936
	Årets anskaffningsvärde	82 019	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	903 955	821 936
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-821 935	-821 935
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 657	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-824 592	-821 936
	Utgående planenligt restvärde	79 363	0
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Tv/Bredband	37 962	37 882
	Försäkring	13 791	13 041
	Förvaltningsarvode		94 066
	Tomträttsavgäld	66 475	66 475
	Fastighetsskötsel	23 377	0
	Städ	20 283	0
	Förvaltningsarvode	17 533	0
	Ekonomisk förvaltning	28 190	0
		207 611	211 464

Not 9 Likvida medel	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	530 441	-5 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	932 253	928 161
förändringar av rörelsekapital	1 462 694	922 195
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 204	-1 950
Förändring av kortfristiga skulder	156 457	15 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 609 947	935 719
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-82 019	-68 880
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82 019	-68 880
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-800 000
Årets kassaflöde	727 928	66 839
Likvida medel vid årets början	1 059 117	992 278
Likvida medel vid årets slut	1 787 045	1 059 117
Handelsbanken	1 170 195	794 987
Swedbank	9 205	9 704
SBAB	607 604	253 834
Handkassa	41	592
Summa	1 787 045	1 059 117

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	8 297 858	0	8 297 858
Upplåtelseavgifter	410 471	0	410 471
Reserv framtida fastigh.underhåll	7 916 017	-114 973 *	7 801 044
Balanserat resultat	2 242 574	109 007	2 351 581
Resultat föregående år	-5 966	5 966	0
Årets resultat	0	530 441	530 441
		* Avsättning enligt stämmobeslut	244 861
		Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-359 834
			-114 973

Brf Älvsjöbadet 2
716421-3493

Not 11 Skulder till kreditinstitut			2015	2014
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank	4,74%	2016-03-24	25 000 000	25 000 000
Swedbank AB	0,74%	3 mån	22 051 782	22 051 782
Swedbank AB	0,72%	3 mån	7 442 116	8 242 116
			54 493 898	55 293 898
Nästa års amortering			-800 000	-800 000
			53 693 898	54 493 898

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2015	2014
Räntekostnader		215 400	305 955
Vatten		0	6 200
Revisionsarvode		16 000	15 000
Fjärrvärme		80 218	88 449
El		8 735	10 927
Förskottsbetalda hyror		700 023	653 187
		1 020 376	1 079 718

Stockholm den 7.3.2016

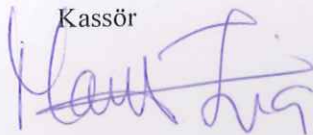
Jan-Åke Rosengren
Ordförande



Monica Perunicic
Vice ordförande



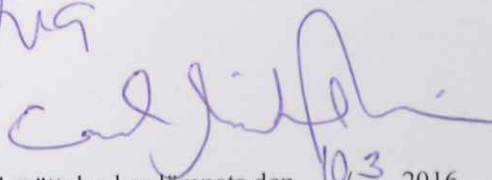
Mansoor Zia
Kassör



Aleria Cicek
Ledamot

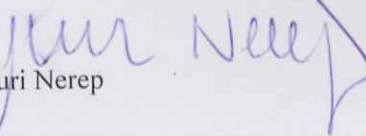


Mikael Marin
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 10.3.2016

Juri Nerep



REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman för Brf Älvsjöbadet nr 2 med organisationsnummer 716421-3493

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 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.

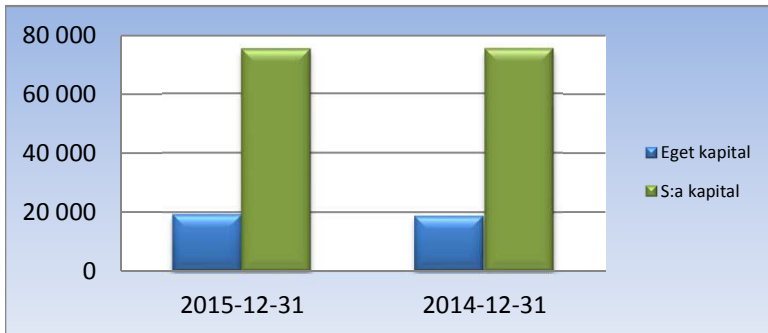
Älvsjö 10 mars 2016



Juri Nerep, av bostadsrättsföreningen vald revisor

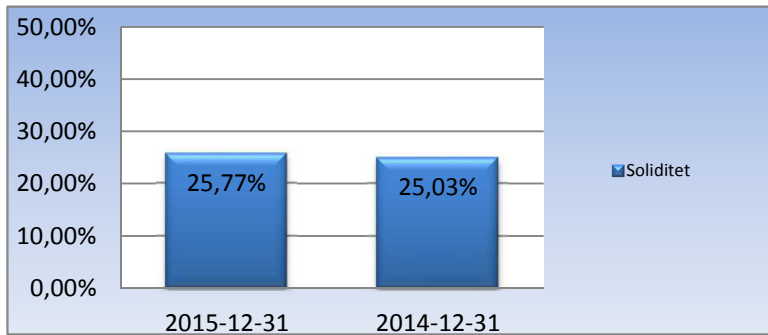
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

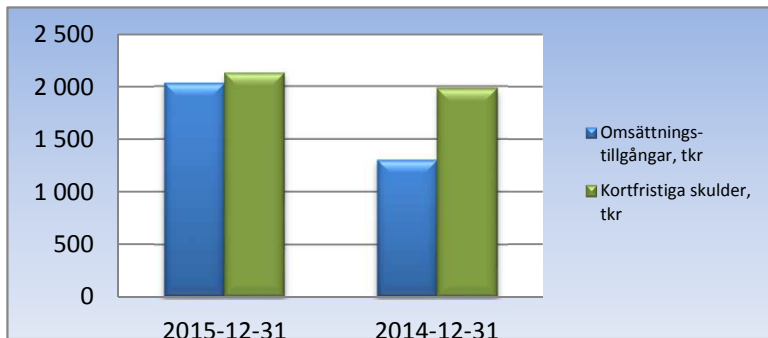


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

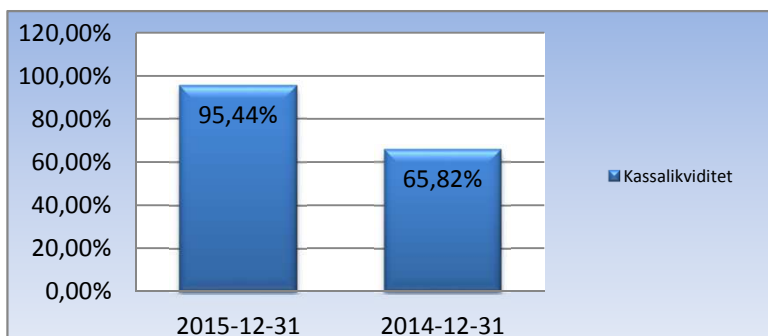


Kassalikviditet



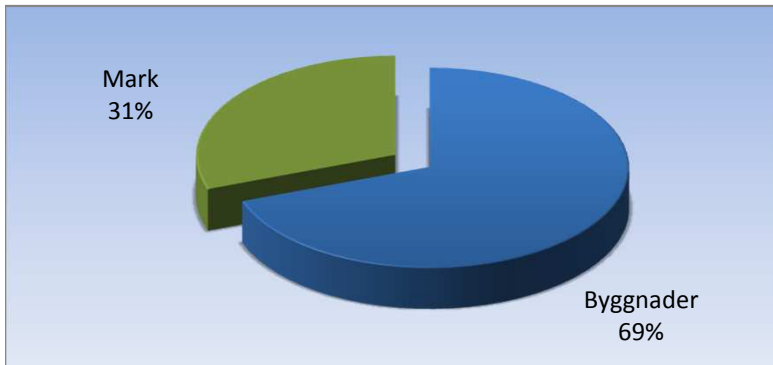
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

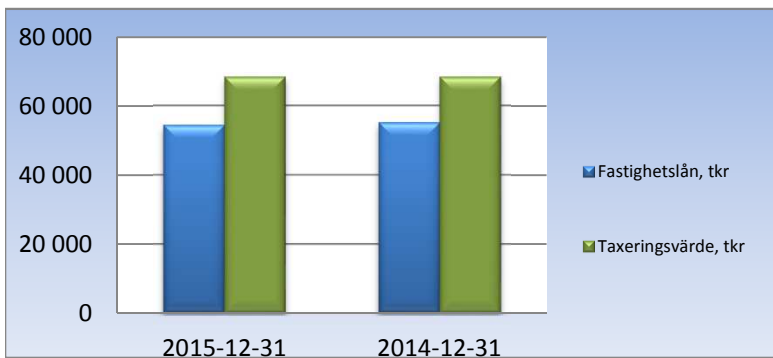
Taxeringsvärde



Kommentar

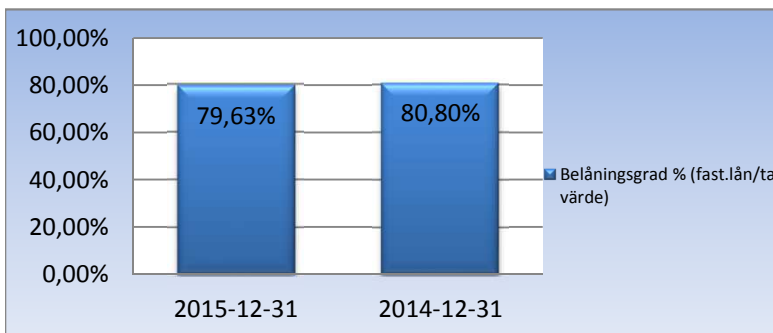
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad



Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

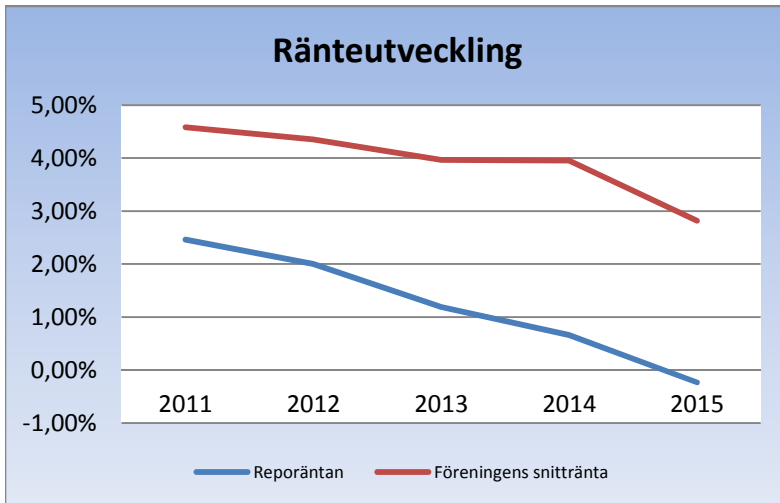


Kommentar

Lånens omsättningsperiod från 2015-12-31.

Årsredovisningen i bilder

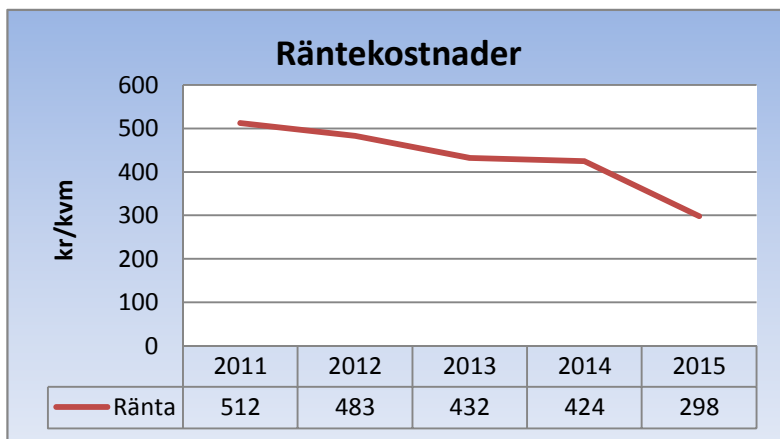
Ränteutveckling



Kommentar

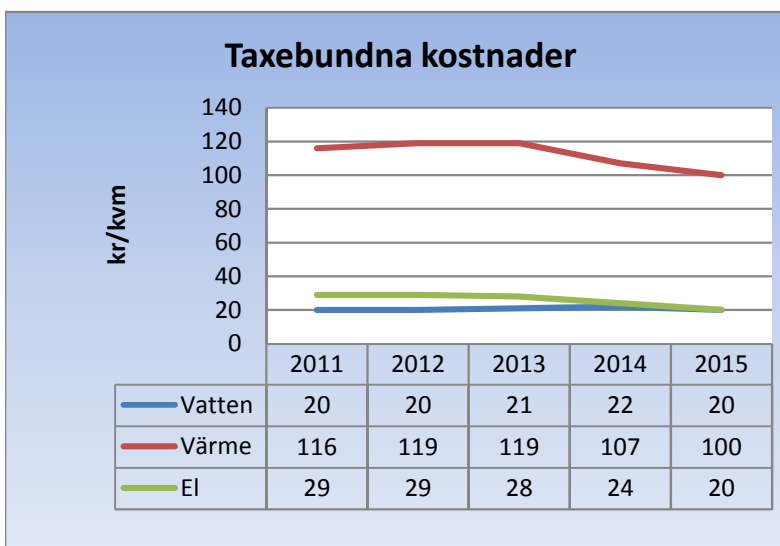
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

Kurvan följer ränteutvecklingen.



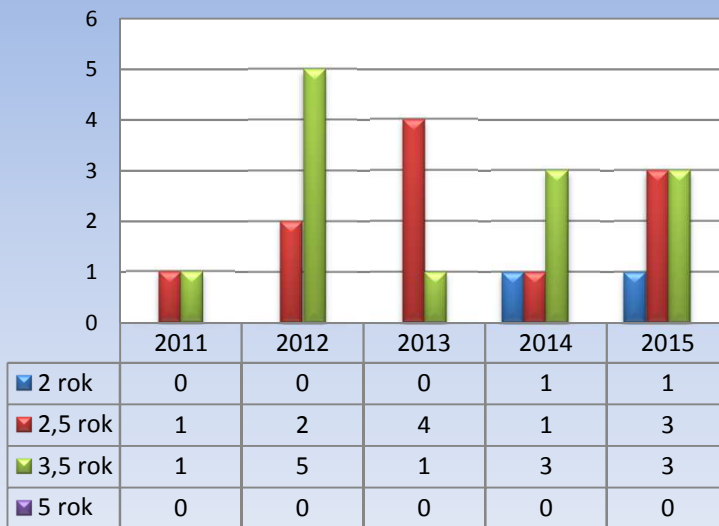
Kommentar

Ingen

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

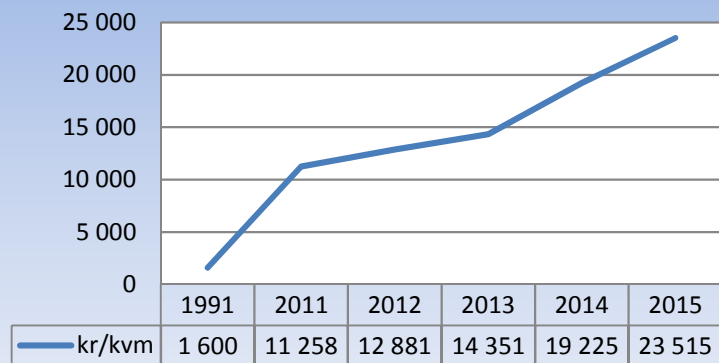
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Värdet år 1991 avser ursprungliga insatser.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

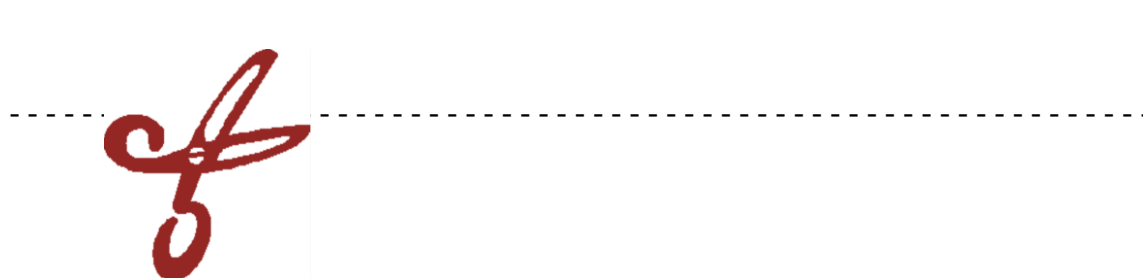
Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF ÄLV SJÖBADET 2

Org. nr. 716421-3493