

Årsredovisning för
Brf Älvsjöbadet 2
716421-3493

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8. |
| Noter till resultaträkning | 9-12 |
| Noter till balansräkning | 12 |
| Övriga noter | 13 |
| Underskrifter | 14 |

MR 37W

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 2 (716421-3193) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990.08.06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991.05.06 och nuvarande stadgar registrerades 2018.10.16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Liggmilan 2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Lillhagsvägen 14-24. Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 2 byggdes år 1992 Marken är upplåten med tomträtt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 66 | lägenheter, bostadsrätt | 5192 |
| 0 | lägenheter, hyresrätt | 0 |
| 1 | lokaler, bostadsrätt | 25 |
| 1 | lokaler, hyresrätt | 418 |

På föreningens område finns parkeringsplatser som ägs av Samfälligheten och hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Parkeringsplatserna på gatan används som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret och i försäkringen ingår momenten styrelseansvarsförsäkring för BRF samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-03-27. På stämman deltog 20 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2018-05-07. 9 antal medlemmar deltog. På stämman behandlades frågan om förändringar av stadgar.

Styrelsen har utgjorts av:

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| Jan-Åke Rosengren | Ordförande |
| Anna Lundberg | Sekreterare avgick november 2018 |
| Mansoor Zia | Ledamot |
| Daniel Lundberg | Ledamot |
| Pekka Kosonen | Ledamot |
| Rolf Häggström | Ledamot |
| Leif Persson | Suppleant |

MZ CBN

Johan Jansson
Christer Lindblad

Suppleant avgick maj 2018
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Daniel Lundberg, Mansoor Zia och Pekka Kosonen.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Juri Nerep, *valda vid föreningsstämman.*

Valberedningen har utgjorts av Ann Rudebrand sammankallande, Nutti Lindè och Cathrine Arktoft.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År | Åtgärd |
|------|---|
| 2018 | Ovk förskolan |
| 2018 | Reparation av yttervägg bostadsrätt 411, lillhagsägen24 Som vid kontroll saknat isolering sedan byggnationen 1992. |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kortfattat om föreningens verksamhet under året.

En status takbesiktning av alla taken är genomförd av en godkänd besiktningsman. Enligt besiktningen finns det behov av några små åtgärder och med en rekommendation på ny besiktning om 4 till 6 år.

Ett nytt bokningssystem för tvättstugor och lokalen är under planering och detta innebär att troligtvis ett integrerat system för alla gemensamma utrymmen med tag samt port telefoni.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 86 st. Under året har 6 st. tillkommit samt 6 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 86 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Driftia förvaltnings AB.

M2 < 27

Ekonomi

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|----------------------------------|------|------|------|-------|
| Nettoomsättning(tkr) | 5978 | 5946 | 5942 | 5950 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | 2131 | 1917 | 1606 | 530 |
| Soliditet (%) | 34,1 | 30,9 | 29 | 26 |
| Likviditet, % | 2,7 | 2,7 | 1,4 | 1,5 |
| Skuldsättningsgrad(lån tkr/kvm) | 8839 | 9398 | 9937 | 10496 |
| Snittränta, % | 0,86 | 0,45 | 0,46 | 2,07 |
| Årsavgift, kr/kvm | 1011 | 1011 | 1011 | 1011 |

M2C-W

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 8 297 858 | 410 471 | 8 102 907 | 4 185 982 | 1 917 222 |
| Resultatdis- position enligt föreningsstä- mman: | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | -273 056 | 273056 | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 1 917 222 | -1 917 222 |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt | | | | | |
| Årets resultat | | | | | 2 130 977 |
| Belopp vid årets utgång | 8 297 858 | 410 471 | 7 829 851 | 6 376 260 | 2 130 977 |

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat/ansamlad förlust | 6 376 260 |
| Årets resultat | 2 130 977 |
| Totalt | 8 507 237 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 244 861 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | |
| Balanseras i ny räkning | 8 262 376 |
| Totalt | 8 507 237 |

M2 

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

M2021

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 978 432 | 5 945 778 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 17 503 | - |
| Summa rörelseintäkter | | <u>5 995 935</u> | <u>5 945 778</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 4 | -2 433 613 | -2 665 060 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -38 537 | -34 829 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -123 357 | -115 157 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -935 196 | -935 197 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-3 530 703</u> | <u>-3 750 243</u> |
| Rörelseresultat | | <u>2 465 232</u> | <u>2 195 535</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 439 | 1 590 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -335 695 | -279 904 |
| Summa finansiella poster | | <u>-334 256</u> | <u>-278 314</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>2 130 976</u> | <u>1 917 221</u> |
| Resultat före skatt | | <u>2 130 976</u> | <u>1 917 221</u> |
| Årets resultat | | <u>2 130 977</u> | <u>1 917 222</u> |

MZC-7N

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 70 395 144 | 71 330 340 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 70 395 144 | 71 330 340 |
| Summa anläggningstillgångar | | 70 395 144 | 71 330 340 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 29 866 | 12 178 |
| Övriga fordringar | | 86 942 | 104 035 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 121 243 | 128 968 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 238 051 | 245 181 |
| Kassa och bank | 8 | | |
| Kassa och bank | | 2 842 041 | 2 609 523 |
| Summa kassa och bank | | 2 842 041 | 2 609 523 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 080 092 | 2 854 704 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 73 475 236 | 74 185 044 |

X12 0710

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 8 708 329 | 8 708 329 |
| Fond för yttre underhåll | | 7 829 851 | 8 102 907 |
| Summa bundet eget kapital | | 16 538 180 | 16 811 236 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 6 376 260 | 4 185 982 |
| Årets resultat | | 2 130 977 | 1 917 222 |
| Summa fritt eget kapital | | 8 507 237 | 6 103 204 |
| Summa eget kapital | | 25 045 417 | 22 914 440 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 45 893 898 | 48 793 898 |
| Summa långfristiga skulder | | 45 893 898 | 48 793 898 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfr skuld | 9 | 1 400 000 | 1 400 000 |
| Leverantörsskulder | | 224 049 | 138 837 |
| Övriga skulder | | 82 700 | 77 930 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 829 172 | 859 939 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 535 921 | 2 476 706 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 73 475 236 | 74 185 044 |

MR ← 7N

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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 | 5-10% | (5-10%) |
| Markanläggningar | 10% | (10%) |

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.

M2R7N

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 5 269 480 | 5 251 260 |
| Hyror | 700 939 | 689 596 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 7 965 | 4 928 |
| Övriga hyresintäkter | 48 | -6 |
| | <u>5 978 432</u> | <u>5 945 778</u> |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------|---------------|----------|
| Fakturerade kostnader | 17 083 | - |
| Övrigt | 420 | - |
| Summa | <u>17 503</u> | <u>-</u> |

HR ← 7M

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 82 299 | 103 989 |
| Städning | 107 429 | 123 560 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 14 180 | 33 025 |
| Trädgårdsskötsel | 145 224 | 96 438 |
| Snöröjning | 18 597 | -137 |
| Reparationer | 177 628 | 99 395 |
| El | 85 225 | 101 610 |
| Uppvärmning | 577 039 | 666 635 |
| Vatten | 139 501 | 133 338 |
| Sophämtning | 102 568 | 88 642 |
| Försäkringspremie | 61 809 | 46 285 |
| Tomträttsavgäld | 265 900 | 199 425 |
| Fastighetsavgift bostäder | 88 282 | 86 790 |
| Fastighetsskatt lokaler | 41 460 | - |
| Fastighetsskatt lokaler tidigare år | 41 460 | - |
| Övriga fastighetskostnader | 73 733 | 47 888 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 193 659 | 153 346 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 73 728 | 83 643 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 20 480 | -3 160 |
| Panter och överlåtelser | - | 3 805 |
| Övriga externa tjänster | 14 979 | 17 188 |
| | 2 325 180 | 2 081 705 |
| Underhåll | | |
| Bostäder | 96 343 | - |
| Installationer | - | 14 117 |
| Värme | - | 369 171 |
| El | - | 153 860 |
| Hissar | 11 151 | - |
| Byggnad | - | 46 207 |
| Gård | 939 | - |
| | | |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 2 433 613 | 2 665 060 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018 | 2017 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 17 667 | 16 677 |
| Konsultarvode | 1 062 | 1 800 |
| Revisionarvode | 19 808 | 16 352 |
| Summa | 38 537 | 34 829 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2018 | 2017 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 96 500 | 89 000 |
| Sociala kostnader | 26 857 | 26 157 |
| | 123 357 | 115 157 |

Föreningen har ingen anställd personal.

M2 07/11

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 81 620 385 | 81 620 385 |
| -Ombyggnad | 1 890 228 | 1 890 228 |
| -Mark | - | - |
| -Markanläggning | 308 776 | 308 776 |
| | <u>83 819 389</u> | <u>83 819 389</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -12 489 049 | -11 553 852 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -935 196 | -935 197 |
| | <u>-13 424 245</u> | <u>-12 489 049</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 70 395 144 | 71 330 340 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 49 082 000 | 49 082 000 |
| Mark | 23 464 000 | 23 464 000 |
| | <u>72 546 000</u> | <u>72 546 000</u> |
| Bostäder | 68 400 000 | 68 400 000 |
| Lokaler | 4 146 000 | 4 146 000 |
| | <u>72 546 000</u> | <u>72 546 000</u> |

Not 8 Kassa och bank

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Swedbank | 6 405 | 8 205 |
| SBAB | 313 999 | 312 855 |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 2 521 637 | 2 288 463 |
| Summa | 2 842 041 | 2 609 523 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare | Konvertering/ Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2018-12-31 | Amortering/ Upplåning | Skuldbelopp 2017-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Swedbank | 3-månader | 1,23% | 23 500 000 | | 23 500 000 |
| Swedbank | 3-månader | 0,79% | 20 551 782 | -1 500 000 | 22 051 782 |
| Swedbank | 3-månader | 0,55% | 3 242 116 | -1 400 000 | 4 642 116 |
| | | | <u>47 293 898</u> | | <u>50 193 898</u> |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | <u>-1 400 000</u> | | |
| | | | 45 893 898 | | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 893 898 kr.

N20-7N

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <hr/> | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 75 511 000 | 75 511 000 |
| Summa ställda säkerheter | 75 511 000 | 75 511 000 |

Not 11 Eventualförpliktelser

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| <hr/> | | |
| Övriga eventualförpliktelser | Inga | Inga |
| Summa eventualförpliktelser | - | - |

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

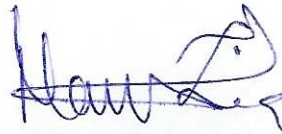
M2 RGN

Underskrifter

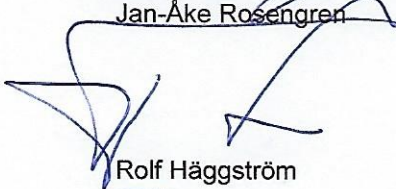
Stockholm den 10/4 2019



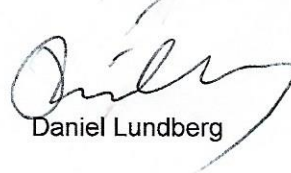
Jan-Åke Rosengren



Mansoor Zia



Rolf Häggström

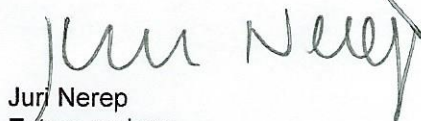


Daniel Lundberg



Pekka Kosonen

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2019



Juri Nerep
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018. 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 revisions sed. 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

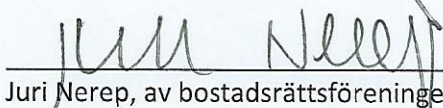
att resultat- och balansräkningen fastställs och

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 15 april 2019



Juri Nerep, av bostadsrättsföreningen vald revisor