

Årsredovisning för
Brf Älvsjöbadet 2
716421-3493

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter till resultaträkning	8-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

7N 3
Q

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 2 (716421-3493) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31.

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 14-26. 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 2019-05-15. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Jan-Åke Rosengren	Ordförande
Leif Persson	Ledamot
Mansoor Zia	Ledamot
Rolf Häggström	Ledamot

Daniel Lundberg	Suppleant
Pekka Kosonen	Suppleant

74 3
F

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ledamöterna Rolf Häggström och Leif Persson samt Suppleanterna Daniel Lundberg och Pekka Kosonen.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Juri Nerep, *vald vid föreningsstämman*.
Valberedningen har utgjorts av Ann Rudebrand sammankallande och Cathrine Arktoft.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

Energideklaration är genomförd och vi tillhör energiklass D, Styrelsen arbetar med åtgärder för att uppnå en högre/bättre energiklass.

Status-besiktning av alla hissar, utförd av oberoende besiktningsman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kortfattat om föreningens verksamhet under året.

Arbetet med ett boknings- och informationssystem har pågått under året för genomförande under 2020. Detta innebär att vi får ett integrerat system för bokning av tvättstugor och föreningslokalen, låssystem med TAG (nyckelbricka) till förråd och entréer samt port-telefon.

Styrelsen har påbörjat arbetet för en bättre avfallshantering (sortering av matavfall). Stockholm Stad har beslutat att från och med den 1 januari 2023 måste samtliga hushåll i Stockholm sortera sitt matavfall för utvinning av gasbränsle.

Ett 3-årigt tilläggsavtal har tecknats med Stockholm stad gällande förskolan Lillhagsvägen 16.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 86 st. Under året har 5 st. tillkommit samt 7 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 84 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.

72 38
B

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning(tkr)	5194	5978	5946	5942
Resultat efter fin. poster (tkr)	1272	2131	1917	1606
Soliditet (%)	36,77	34,1	30,9	29
Kassalikviditet exkl. kortfristig del av skuld,%	2	2,7	2,7	1,4
Skuldsättningsgrad(lån tkr/kvm)	8242	8839	9398	9937
Snittränta, %	1,00	0,71	0,45	0,46
Årsavgift, kr/kvm	860	1011	1011	1011

7N 3
G

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	7 829 851	6 376 260	2 130 977
Resultatdis- position enligt föreningsstä- mman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			244 861	-244 861	
Balanseras i ny räkning				2 130 977	-2 130 977
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					1 271 872
Belopp vid årets utgång	8 297 858	410 471	8 074 712	8 262 376	1 271 872

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	8 262 376
Årets resultat	1 271 872
Totalt	9 534 248

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	277 212
anspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	9 257 036
Totalt	9 534 248

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

3 74
25

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 193 734	5 978 432
Övriga rörelseintäkter	3	44 414	17 503
Summa rörelseintäkter		<u>5 238 148</u>	<u>5 995 935</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 447 100	-2 433 613
Övriga externa kostnader	5	-33 921	-38 537
Personalkostnader och arvoden	6	-130 568	-123 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-907 338	-935 196
Summa rörelsekostnader		<u>-3 518 927</u>	<u>-3 530 703</u>
Rörelseresultat		<u>1 719 221</u>	<u>2 465 232</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 573	1 439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-448 923	-335 695
Summa finansiella poster		<u>-447 350</u>	<u>-334 256</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 271 871</u>	<u>2 130 976</u>
Resultat före skatt		<u>1 271 871</u>	<u>2 130 976</u>
Årets resultat		<u>1 271 872</u>	<u>2 130 977</u>

72 3
B

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	69 487 806	70 395 144
Summa materiella anläggningstillgångar		69 487 806	70 395 144
Summa anläggningstillgångar		69 487 806	70 395 144
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		34 239	29 866
Övriga fordringar		95 374	86 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 879	121 243
Summa kortfristiga fordringar		221 492	238 051
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 859 656	2 842 041
Summa kassa och bank		1 859 656	2 842 041
Summa omsättningstillgångar		2 081 148	3 080 092
SUMMA TILLGÅNGAR		71 568 954	73 475 236

72 3
A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		8 074 712	7 829 851
Summa bundet eget kapital		16 783 041	16 538 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 262 376	6 376 260
Årets resultat		1 271 872	2 130 977
Summa fritt eget kapital		9 534 248	8 507 237
Summa eget kapital		26 317 289	25 045 417
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	42 793 898	45 893 898
Summa långfristiga skulder		42 793 898	45 893 898
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	1 400 000	1 400 000
Leverantörsskulder		206 354	224 049
Skatteskulder		3 693	-
Övriga skulder		61 507	82 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		786 213	829 172
Summa kortfristiga skulder		2 457 767	2 535 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 568 954	73 475 236

7N 3
B

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 21,4 procent.

Frivillig momspliktighet föranligger om bostadsrättsföreningen bedriver momsskyldig verksamhet. Är en lokal momspliktig i momshänseende är bostadsrättsföreningen skyldig att redovisa moms. Bostadsrättsföreningen har momspliktiga lokaler och redovisar därmed moms till skatteverket.

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 parantes)

<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.

72 3

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	4 463 527	5 269 480
Hyror	722 219	700 939
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 893	7 965
Övriga hyresintäkter	95	48
	<u>5 193 734</u>	<u>5 978 432</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Fakturerade kostnader	8 381	17 083
Övrigt	36 033	420
Summa	<u>44 414</u>	<u>17 503</u>

7/3
A

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	65 297	82 299
Städning	139 207	107 429
Tillsyn, besiktning, kontroller	79 363	14 180
Trädgårdsskötsel	170 856	145 224
Snöröjning	72 489	18 597
Reparationer	141 202	177 628
El	104 217	85 225
Uppvärmning	582 515	577 039
Vatten	116 776	139 501
Sophämtning	90 743	102 568
Försäkringspremie	62 916	61 809
Tomträttsavgäld	265 900	265 900
Fastighetsavgift bostäder	90 882	88 282
Fastighetsskatt lokaler	54 040	41 460
Fastighetsskatt lokaler tidigare år	-	41 460
Övriga fastighetskostnader	49 297	73 733
Kabel-tv/Bredband/IT	184 912	193 659
Förvaltningsarvode ekonomi	78 130	73 728
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 358	20 480
Panter och överlåtelse	7 440	-
Förvaltningsarvode teknik	23 011	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	5 622	-
Juridiska åtgärder	-30	-
Övriga externa tjänster	12 069	14 979
	2 401 212	2 325 180
Underhåll		
Bostäder	-	96 343
Gemensamma utrymmen	317	-
Installationer	48	-
El	17 228	-
Hissar	-	11 151
Tak	12 175	-
Gård	16 120	939
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 447 100	2 433 613

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	17 569	17 667
Konsultarvode	-	1 062
Revisionarvode	16 352	19 808
Summa	33 921	38 537

72 3
2

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	105 000	96 500
Sociala kostnader	25 568	26 857
	<u>130 568</u>	<u>123 357</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-13 424 245	-12 489 049
-Årets avskrivning enligt plan	-907 338	-935 196
	<u>-14 331 583</u>	<u>-13 424 245</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>69 487 806</u>	<u>70 395 144</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	57 732 000	49 082 000
Mark	34 672 000	23 464 000
	<u>92 404 000</u>	<u>72 546 000</u>
Bostäder	87 000 000	68 400 000
Lokaler	5 404 000	4 146 000
	<u>92 404 000</u>	<u>72 546 000</u>

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	5 205	6 405
SBAB	315 077	313 999
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 539 374	2 521 637
Summa	<u>1 859 656</u>	<u>2 842 041</u>

72 8

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Swedbank		1,23%	23 500 000		23 500 000
Swedbank		0,79%	20 551 782		20 551 782
Swedbank		1,00%	142 116	-3 100 000	3 242 116
			44 193 898		47 293 898
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 400 000		
			42 793 898		

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

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

72 38



Underskrifter

Stockholm den 24/3 2020



Jan-Åke Rosengren



Mansoor Zia



Leif Persson

Rolf Häggström



Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2020



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 2019. 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 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 28 mars 2020



Juni Nerep, av bostadsrättsföreningen vald revisor