

Årsredovisning för  
**Brf Älvsjöbadet nr 1**  
716421-3485

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Tilläggsupplysningar	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Älvsjöbadet 1 (716421-3485) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

## 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. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av el.

### Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av el.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-15. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Liggmilan 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Lillhagsvägen 28-36. Liggmilan 1 byggdes år 1992. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2028-09-20.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
49	Lägenheter, bostadsrätt	3 824
1	Lokaler, hyresrätt	428

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bolander & Co /Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen exkluderar bostadsrättstillägg, vilket medlemmarna själva måste teckna.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-04-28. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Lars Ove Norr	Ordförande
Anette Olenmark	Ledamot
Christer Bolmenstam	Ledamot
Pernilla Brattfalk	Ledamot
Peter Berglund	Ledamot
Johan Lindholm	Suppleant
Julia Fälth	Suppleant

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "L-O N", "JL", and "7N".

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anette Olenmark, Johan Lindholm, Julia Fälth, Juri Nerep, Kjell Persson, Pernilla Brattfalk och Peter Berglund.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firmatecknare är samtliga ledamöter två i förening. Föreningens firma har under verksamhetsåret tecknas av Anette Olenmark och Lars Ove Norr.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden varav 1 konstituerande sammanträde.

Revisorer har varit Juri Nerep och Kjell Persson.

Valberedningen har utgjorts av Ivan Milles och Magnus Fransson.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över året

År	Åtgärd
2021	Stamspolning i alla fastigheter inklusive förskolan genomfört av Recover
2021	Nytt inpasseringssystem inköpt från Baxec för alla portar och tvättstugor med bokningstavlor i entreerna
2021	OVK förskolans lokal i samband med ny hyresgäst tillträde
2021	Renovering av ytskikt i förskolelokal. Kostnad tagen av ny hyresgäst enl. avtal

### Större framtida planerade underhåll och fastighetsåtgärder 2022-2023

År	Åtgärd
2022	Investering i solceller för gemensam elförbrukning
2022	Golvstäd i fastigheternas gemensamma utrymmen
2022-2023	Portar till bostadshusen 3 st.
2022-2023	Genomgång av maskinell utrustning i tvättstugor som behöver bytas

### Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 75 st. Under året har 9 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 75 st.

UP  
CB  
L-ON  
Z  
2

## Avtal

Föreningens avtal under året:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Bredband	Ownit
Entremattor	Elis textilservice
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel	Driftia
Försäkring	Trygg Hansa Bolander
Städning	ASO-städ
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Miljöavfall	RagnSells
Hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Skadedjursbekämpning	NoMor
Kabel-TV	Telenor
Stockholm First Education AB	Uthyrning förskoleverksamhet
Hiss	Stockholms Hiss och Elteknik AB
EI	Fortum EI Elevio
Passersystem	Baxec

Handwritten notes in blue ink:

AO CB  
LON  
74

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	3 804	3 947	3 755	3 717
Resultat efter fin. poster (tkr)	296	326	74	496
Soliditet (%)	31,1	30,5	29,7	28,4
Lån/kvm lgh yta (kr)	10 221	10 371	10 522	11 046

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 759 000	-	4 800 583	6 868 348	326 230	17 754 161
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			192 536	-192 536		
Balanseras i ny räkning				326 230	-326 230	
Årets resultat					296 429	296 429
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 759 000</b>	<b>-</b>	<b>4 993 119</b>	<b>7 002 042</b>	<b>296 429</b>	<b>18 050 590</b>

WP  
ES  
AO  
L.ON  
E. 7<sup>M</sup>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	7 002 042
Årets resultat	296 429
<b>Totalt</b>	<b>7 298 471</b>
Avsättning till yttre fond	192 536
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	7 105 935
<b>Summa</b>	<b>7 298 471</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "AO", "ES", "L.O.N", and "Z.N".

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 804 168	3 947 241
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 804 168</b>	<b>3 947 241</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	2	-2 238 368	-2 239 668
Övriga externa kostnader	3	-150 754	-53 858
Personalkostnader och arvoden	4	-260 419	-223 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-644 236	-640 831
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 293 777</b>	<b>-3 157 466</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>510 391</b>	<b>789 775</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 065	9 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 028	-473 395
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-213 963</b>	<b>-463 544</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>296 428</b>	<b>326 231</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>296 428</b>	<b>326 231</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>296 429</b>	<b>326 230</b>

AO ES AP  
LON  
Z. 74

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	52 634 362	52 938 123
Inventarier, maskiner och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		52 634 362	52 938 123
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		52 634 362	52 938 123
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	1 326
Övriga fordringar		4 522	3 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 854	134 524
Summa kortfristiga fordringar		157 376	139 389
<b>Kassa och bank</b>	7		
Kassa och bank		5 289 290	5 186 474
Summa kassa och bank		5 289 290	5 186 474
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 446 666	5 325 863
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		58 081 028	58 263 986

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "AO", "L-O N", and "ES WP".



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 759 000	5 759 000
Fond för yttre underhåll		4 993 119	4 800 583
Summa bundet eget kapital		10 752 119	10 559 583
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 002 042	6 868 348
Årets resultat		296 429	326 230
Summa fritt eget kapital		7 298 471	7 194 578
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 050 590</b>	<b>17 754 161</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	39 085 023	39 661 531
Leverantörsskulder		208 867	46 387
Övriga skulder		4 671	-2 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		731 877	803 926
Summa kortfristiga skulder		40 030 438	40 509 825
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 081 028</b>	<b>58 263 986</b>

Handwritten notes in blue ink:

- AO
- CB
- L.ON
- AP
- Handwritten signature/initials

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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.

Föreningen är numera redovisningsskyldig för elförbrukningen per lägenhet. Den moms ska specificeras på avin till medlemmen.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 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 parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad (ändrad from år 2015 till 1%)	1%	(1%)
Maskiner (ändrad from år 2015 till 20%)	20%	(20%)
Inventarier (ändrad from år 2015 till 20%)	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.

CS WP  
OO L=OW  
Z Z

## Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Arsavgifter	2 985 955	2 985 955
Hyror lokal	591 759	744 471
EI medlemmar	193 959	209 097
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 306	5 196
Övriga hyresintäkter	14 189	2 522
	<b>3 804 168</b>	<b>3 947 241</b>

## Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	49 685	48 782
Städning	89 488	96 072
Tillsyn, besiktning, kontroller	33 245	19 486
Trädgårdsskötsel	10 269	12 459
Snöröjning	59 650	6 369
Skadejurssanering	18 969	25 632
Reparationer	111 918	62 191
EI	329 027	345 761
Uppvärmning	471 444	445 427
Vatten	141 287	136 006
Sophämtning	166 709	161 870
Försäkringspremie	61 279	57 635
Självrisk	-	23 200
Avgäld	-	12 188
Tomträttsavgäld	255 600	263 325
Fastighetsavgift bostäder	71 491	70 021
Fastighetsskatt lokaler	49 990	49 990
Övriga fastighetskostnader	5 290	17 435
Kabel-tv/Bredband/IT	125 496	157 624
Förvaltningsarvode ekonomi	117 507	111 182
Panter och överlåtelser	20 826	10 643
Övriga externa tjänster	7 899	10 014
	<b>2 197 069</b>	<b>2 143 312</b>
<b>Underhåll</b>		
VA/Sanitet	41 299	-
Tak	-	96 356
	<b>2 238 368</b>	<b>2 239 668</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	9 165	6 594
Konsultarvode	124 589	22 289
Revisionarvode	17 000	24 975
<b>Summa</b>	<b>150 754</b>	<b>53 858</b>

OO LON  
B UP  
Z 74

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	140 000	125 000
Övrigt arvode styrelse	-	29 450
Övriga arvoden	24 541	-
Lön	35 042	22 042
Sociala kostnader	60 836	46 617
	<u>260 419</u>	<u>223 109</u>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	63 254 856	63 254 856
-Ombyggnad	1 264 164	923 689
-Mark		
	<u>64 519 020</u>	<u>64 178 545</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 240 422	-10 599 591
-Årets avskrivning enligt plan	-644 236	-640 831
	<u>-11 884 658</u>	<u>-11 240 422</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>52 634 362</b>	<b>52 938 123</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	42 871 000	42 871 000
Mark	26 128 000	26 128 000
	<u>68 999 000</u>	<u>68 999 000</u>
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	4 999 000	4 999 000
	<u>68 999 000</u>	<u>68 999 000</u>

#### Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	303 464	303 464
	<u>303 464</u>	<u>303 464</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-303 464	-303 464
	<u>-303 464</u>	<u>-303 464</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

CB  
LON  
UP  
B-2

## Not 7 Kassa och bank

	2021	2020
Kassa	2 793	1 622
Sparkonto	4 426 115	3 216 121
Sparkonto	2 107	2 107
Avräkningskonto Fastighetsägarna	858 275	1 966 624
<b>Summa</b>	<b>5 289 290</b>	<b>5 186 474</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek	3-månaders	0,45%	4 426 785	240 000	4 666 785
Swedbank Hypotek	3-månaders	0,45%	10 978 513	-	10 978 513
Swedbank Hypotek	3-månaders	0,45%	23 679 725	336 508	24 016 233
			<b>39 085 023</b>	<b>576 508</b>	<b>39 661 531</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-39 085 023		-39 661 531

### Klassificering skulder till kreditinstitut.

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader, men däremot att amortera 576 508 kr under år 2022.

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	56 197 400	56 197 400
Fastighetsinteckningar		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>56 197 400</b>	<b>56 197 400</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

Handwritten notes in blue ink:

- ↗
- OO
- \$\$\$
- L=ON
- UP
- 20

## Underskrifter

Stockholm 2022 -04-14



Lars Ove Norr



Peter Berglund



Christer Bolmenstam

Pernilla Brattefalk



Anette Olenmark



Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -04-20



Juri Nerep  
Revisor

Kjell Persson  
Internrevisor

