

Brf Älvsjöbadet 1



Årsredovisning 2024



Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Älvsjöbadet 1 (716421-3485) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra förfrågan om medlemskap.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-23.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens ägande eller rätt

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.

Föreningen är medlem och äger andel i samfällighetsföreningen Liggmilans samfällighetsförening. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
49	Lägenheter, bostadsrätt	3 824
1	Lokaler, hyresrätt	428
		4252

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bolander & Co /Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-15. På stämman deltog 27 medlemmar. Styrelsen har utgjorts av:

Vald styrelse

Namn	Roll
Anette Olenmark	Ledamot (ordförande)
Lars-Ove Norr	Ledamot (vice ordförande)
Ivan Milles	Ledamot (sekreterare)
Pernilla Brattfalk	Ledamot
Peter Berglund	Ledamot (ekonomisk ansvarig)
Temur Bakoev	Suppleant
Bill Kennedy Rodas Jaramillo	Suppleant
Dimka Zebili	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Temur Bakoev, Bill Kennedy Rodas Jaramillo, Peter Berglund, Dimka Zebili och Lars-Ove Norr.

Valberedningen har utgjorts av Mari Malmström och David Ottosson.

Revisor har varit Juri Nerep, Nerep Ekonomianalys AB samt suppleant Kjell Persson (vald av föreningen)

Firmatecknare är samtliga ledamöter, två i förening. Föreningens firma har under verksamhetsåret tecknats av Anette Olenmark och Pernilla Brattfalk.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Fastighetens underhållsbehov

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2045-01-30.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	OVK bostäder och förskola
2024	Utbyte av samtliga brandsläckare
2024	Mangel utbyte delar torkskåpreparation
2023	Utbyte av samtlig belysning till LED
2022-2023	Nytt matavfallshanteringssystem SVOA
2022-2023	Solcellsanläggning Ekokraft
2022	Nytt 3-årigt elavtal Fortum

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2025	Portar till bostadshusen 3 st.
2024-2025	Utbyte tvättmaskiner

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring fastän årets förlust.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 75 st. Under året har 2 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 75 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp

Bredband
Entremattor
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel
Försäkring Trygg Hansa
Städning
Vatten
Fjärrvärme
Miljöavfall
Hushållsavfall
Skadedjursbekämpning
Kabel-TV
Hiss
El Fortum El
Passersystem
Solceller
Hyra lokal förskoleverksamhet

Leverantör

Telenor
Söder om Söder
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Driftia
Bolander
Söder om Söder
Stockholm Vatten och Avfall
Stockholm Exergi
RagnSells
Stockholm Vatten och Avfall
Rentokil
Telenor
Stockholms Hiss och Elteknik AB
Ellevio
Baxec
Ecokraft
Stockholm First Education AB -Kundavtal

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK genomförd under året för bostäder och förskolan. Adventsfika har genomförts för medlemmar för

andra året. 2 städdagar vår/höst har genomförts.

Vattenskada uppstått på förskolan 11 september information till styrelsen. Trygg-Hansa har fått all information och beslutat att föreningen får stå för självrisken enligt avtal. Efter samtal med First educations kontaktperson kom vi överens om att dela på självrisken.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Ett nytt avtal om trädgårdsskötsel kommer att tecknas under våren 2025. 1 tvättmaskin utbytt i hus 30.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror till stora delar på ränteläget samt större kostnader för uppvärmning, VA och el än vad som budgeterats. En del av kostnadsökningen härrör även från den vattenskada som uppstod på förskolan under sensommaren där föreningen låg ute med kostnader för renovering under 2024. Stora delar av det beloppet fick föreningen tillbaka från försäkringsbolaget i början av 2025. Styrelsen anser därför att en avgiftshöjning inte är aktuell för tillfället, men följer vidare ekonomisk utveckling noggrant.

Flerårsöversikt

Nyckeltal
 Årsavgifter kr/kvm
 Skuldsättning kr/kvm totalyta
 Räntekänslighet %
 Energikostnad kr/kvm
 Sparande kr per kvm
 Årsavgifternas andel i procent
 av totala rörelseintäkter

	Medlems- -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 759 000		4 990 655	7 426 691	-589 908	17 586 439

Förändring av fond för yttre underhåll			-357 707	357 707		
Balanseras i ny räkning				-589 907	589 908	
Årets resultat					-411 939	-411 940
Belopp vid årets utgång	5 759 000	-	4 632 948	7 194 491	-411 939	17 174 499

Belopp i kr

Balanserat resultat	7 194 491
Årets resultat	<u>-411 940</u>
Totalt	6 782 551
Avsättning till yttre fond	195 000
Uttag ur yttre fond	-360 510
Balanseras i ny räkning	<u>6 948 061</u>
Summa	6 782 551

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

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 348 766	4 889 053
Övriga rörelseintäkter		4 410	134 443
Summa rörelseintäkter		5 353 176	5 023 496
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 367 171	-3 318 543
Övriga externa kostnader	3	-42 878	-35 603
Personalkostnader	4	-211 218	-245 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-854 238	-784 236
Summa rörelsekostnader		-4 475 505	-4 383 443
Rörelseresultat		877 671	640 053
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96 850	115 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 386 460	-1 345 079
Summa finansiella poster		-1 289 610	-1 229 961
Resultat efter finansiella poster		-411 939	-589 908
Resultat före skatt		-411 939	-589 908
Årets resultat		-411 939	-589 908

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	52 451 652	53 305 890
Inventarier, maskiner och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		52 451 652	53 305 890
Summa anläggningstillgångar		52 451 652	53 305 890
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 308	-
Övriga fordringar		422 719	987 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		165 981	170 294
Summa kortfristiga fordringar		590 008	1 157 448
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		2 903 500	2 564 762
Summa kassa och bank		2 903 500	2 564 762
Summa omsättningstillgångar		3 493 508	3 722 210
SUMMA TILLGÅNGAR		55 945 160	57 028 100

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 759 000	5 759 000
Fond för yttre underhåll		4 632 948	4 990 655
Summa bundet eget kapital		10 391 948	10 749 655
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 194 491	7 426 691
Årets resultat		-411 939	-589 908
Summa fritt eget kapital		6 782 552	6 836 783
Summa eget kapital		17 174 500	17 586 438
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	15 165 298
Summa långfristiga skulder		-	15 165 298
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	37 525 499	23 006 709
Leverantörsskulder		282 264	500 274
Skatteskulder		12 541	22 581
Övriga skulder		-71 305	-64 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 021 661	811 004
Summa kortfristiga skulder		38 770 660	24 276 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 945 160	57 028 100

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	877 671	640 054
Avskrivningar	854 238	784 236
Erlagd ränta och ränteintäkter	-1 289 611	-1 229 961
	<u>442 298</u>	<u>194 329</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	442 298	194 329
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-1 308	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	5 224	-7 867
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-218 010	313 065
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>193 517</u>	<u>-160 123</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	421 721	339 404
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-2 100 000
Pågående arbete	-	305 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 794 450
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-646 508</u>	<u>-336 508</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-646 508	-336 508
Årets kassaflöde	-224 787	-1 791 554
Likvida medel vid årets början	<u>3 549 409</u>	<u>5 340 963</u>
Likvida medel vid årets slut	3 324 622	3 549 409

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.

	2024	2023
Årsavgifter	4 087 872	3 689 135
Hyror lokal	939 892	907 124
El medlemmar	275 621	255 020
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 028	8 798
Renhållning, sophämtning	24 000	24 000
Övriga hyresintäkter	11 353	4 976
Summa	5 348 766	4 889 053

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	47 155	59 745
Städning	109 560	122 037
Tillsyn, besiktning, kontroller	63 559	28 059
Trädgårdsskötsel	85 467	98 566
Snöröjning	66 601	125 185
Skadejurssanering	19 367	22 264
Reparationer	230 160	49 296
El	538 077	500 046
Uppvärmning	556 576	518 978
Vatten	250 833	203 960
Sophämtning	237 153	213 300
Försäkringspremie	68 643	68 970
Tomträttsavgäld	255 600	255 600
Fastighetsavgift bostäder	81 140	77 861
Fastighetsskatt lokaler	56 610	56 610
Övriga fastighetskostnader	58 224	30 997
Kabel-tv/Bredband/IT	158 204	173 972
Förvaltningsarvode ekonomi	87 500	127 618
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	14 975	14 400
Panter och överlåtelse	9 669	14 767
Övriga externa tjänster	11 588	3 605
	3 006 661	2 765 836
Underhåll		
Lokaler	17 813	-
Tvättstuga	15 250	-
VA/Sanitet	-	112 850
Ventilation	-	7 500
El	-	3 123 530
Lås	5 280	-
Övrigt	322 167	-2 691 173
	360 510	552 707
Totalsumma driftskostnader	3 367 171	3 318 543

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	2 690	7 221
Konsultarvode		9 682
Besiktnings- och utredningskostnader	20 000	
Revisionarvode	20 188	18 700
Summa	42 878	35 603

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	120 000	131 000
Övriga arvoden	40 062	40 062
Lön		17 047
Sociala kostnader	51 156	56 952
Summa	211 218	245 061

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	63 254 856	63 254 856
-Ombyggnad	3 364 164	3 364 164
-Mark		
	66 619 020	66 619 020
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 313 130	-12 528 894
-Årets avskrivning enligt plan	-854 238	-784 236
	-14 167 368	-13 313 130
Redovisat värde vid årets slut	52 451 652	53 305 890
Taxeringsvärde		
Byggnader	57 635 000	57 635 000
Mark	32 026 000	32 026 000
	89 661 000	89 661 000
Bostäder	84 000 000	84 000 000
Lokaler	5 661 000	5 661 000
	89 661 000	89 661 000

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	303 464	303 464
	303 464	303 464
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-303 464	-303 464
	-303 464	-303 464
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Kassa och bank

	2024	2023
Kassa	7 000	209
Sparkonto SBAB	2 894 383	2 562 436
Sparkonto Swedbank	2 117	2 117
Summa	2 903 500	2 564 762

Not 8 Skulder till kreditinstitut, kort- och långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek		2,72%	4 186 785		4 186 785
Swedbank Hypotek		2,72%	10 978 513		10 978 513
Swedbank Hypotek		3,015%	22 360 201	-645 508	23 006 709
			37 525 499	-645 508	38 172 007
Kortfristig del av långfristig skuld			-37 525 499		-23 343 217

Klassificering skulder till kreditinstitut.

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månaderefter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna driftskostnader	193 357	-
Upplupna styrelsearvoden och soc.avg	158 402	160 132
Upplupna räntor	9 097	12 052
Förutbetalda hyror och avgifter	660 805	638 820
Summa	1 021 661	811 004

Kjell Persson
Internrevisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Stockholm

Ort



Signatur

Älvsjö

Ort



Signatur

Bandhagen

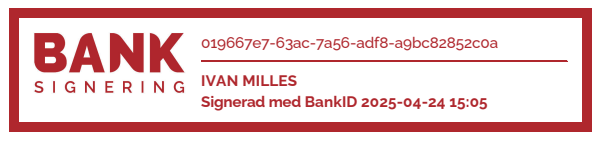
Ort



Signatur

Stockholm

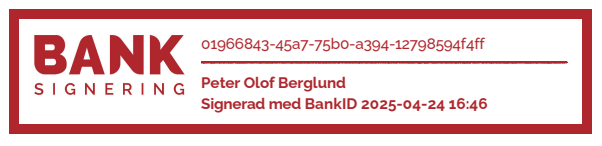
Ort



Signatur

Solna

Ort



Signatur

2025-04-24

Datum

LARS-OVE NORR

Namnförtydligande

2025-04-24

Datum

ANETTE OLENMARK

Namnförtydligande

2025-04-24

Datum

PERNILLA BRATTFALK

Namnförtydligande

2025-04-24

Datum

IVAN MILLES

Namnförtydligande

2025-04-24

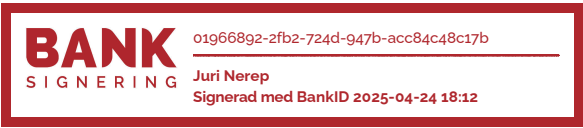
Datum

Peter Olof Berglund

Namnförtydligande

Täby

Ort



Signatur

Bandhagen

Ort



Signatur

2025-04-24

Datum

Juri Nerep

Namnförtydligande

2025-04-24

Datum

KJELL PERSSON

Namnförtydligande