

Årsredovisning för

Brf Älvsjöbadet 2

716421-3493

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	12-13
övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Älvsjöbadet 2 (716421-3493) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Liggmilan 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Lillhagsvägen 14-26. Liggmilan 2 byggdes år 1992 (värdeår 1992). Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2030-09-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
66	Lägenheter, bostadsrätt	5 192
1	Föreningslokal	25
1	Lokaler, hyresrätt	428

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-18. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Jan-Åke Rosengren	Ordförande
Leif Persson	Ledamot
Jessie Lundberg	Ledamot
Mansoor Zia	Ledamot
Mohammed Alzghoul	Suppleant
Agneta Alm	Suppleant
Carina Almqvist	Suppleant

Itur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mohammed Alzghoul, Agneta Alm, Jan-Åke Rosengren, Mansoor Zia och Carina Almqvist.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening. Mansoor Zia och Jessie Lundberg har ansvar för attestering.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Juri Nerep.

Valberedningen har utgjorts av Ellinor Linnea Odedal.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Totalrenovering av hissar i hus 14, 18, 22 och 24.
2022	Ovk besiktning.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Byte av alla entreportar.
2023	Fel, brister mm på taken som framkom av tak kontrollen kommer att åtgärdas under 2023
2023	Stamspolning och rensning av avloppsledningar

Årsavgifter och långfristiga lån

Enligt budgeten för 2023 planeras ingen avgiftshöjning.

Föreningen amorterat med 2.1 mkr 2022 och ämnar amortera 1.2 mkr 2023 på de långfristiga lånen

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 84 st. Vid årets slut antalet medlemmar 84 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Driftia förvaltning AB
TV	Telenor Sverige AB
Bredband	Ownit Bredband AB
Hissar	I.T.K. AB
Ellevio	El nät
Skellefteå Kraft	El
Mat och hushållsavfall	Stockholm vatten och avlopp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Totalrenovering av hissar i hus 14, 18, 22 och 24 samt OVK besiktning

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

År	Åtgärd
2023	Byte av alla entreportar.
2023	Fel, brister mm på taken som framkom av tak kontrollen kommer att åtgärdas under 2023
2023	Stamspolning och rensning av avloppsledningar

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	5 226	5 222	5 221	5 194
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 086	1 026	689	1 272
Soliditet (%)	38	38,3	37,4	36,77
Skuldsättningsgrad(lån tkr/kvm)	8 080	8 484	8 484	8 512

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- /åte/se- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Arets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	8 297 858	410 471	8 629 136	9 668 589	1 026 220	28 032 275
Resultatdisposition enl föregående års föreningsstämma:						
- avsättning till fond för yttre underhåll			277 212	-277 212		
- balanseras i ny räkning				1 026 220	-1 026 220	
Arets resultat					-1 086 061	-1 086 061
Belopp vid årets utgång	8 297 858	410 471	8 906 348	10 417 597	-1 086 061	26 946 214

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande medel (i kronor)

Balanserat resultat	10 417 598
Arets resultat.	-1 086 061
Totalt	9 331 537
Disponeras så att:	
- avsättning till fond för yttre underhåll	277 212
- uttag ur fond för yttre underhåll motvarande hissunderhåll	-2 511 118
- balanseras i ny räkning	11 565 443
Summa	9 331 537

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 226 341	5 222 076
övriga rörelseintäkter	3	352 361	87 351
Summa rörelseintäkter		5 578 702	5 309 427
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-5 188 523	-2 695 931
övriga externa kostnader	5	-33 573	-46 893
Personalkostnader och arvoden	6	-149 220	-129 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-968 208	-963 135
Summa rörelsekostnader		-6 339 524	-3 835 466
Rörelseresultat		-760 822	1 473 961
Finansiella poster			
övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 831	6 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 071	-454 474
Summa finansiella poster		-325 240	-447 741
Resultat efter finansiella poster		-1 086 062	1 026 220
Resultat före skatt		-1 086 062	1 026 220
Årets resultat		-1 086 061	1 026 220

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	66 765 810	67 673 142
Inventarier, maskiner och installationer	8	466 706	527 582
Summa materiella anläggningstillgångar		67 232 516	68 200 724
Summa anläggningstillgångar		67 232 516	68 200 724
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	53 188
Fordringar hos koncernföretag		16 054	16 054
övriga fordringar		160 193	155 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 599	115 469
Summa kortfristiga fordringar		314 846	339 761
Kassa och bank	9	3 386 732	4 605 149
Summa kassa och bank		3 386 732	4 605 149
Summa omsättningstillgångar		3 701 578	4 944 910
SUMMA TILLGÅNGAR		70 934 094	73 145 634

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 708 329	8 708 329
Fond för yttre underhåll		8 906 348	8 629 136
Summa bundet eget kapital		17 614 677	17 337 465
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 417 598	9 668 589
Årets resultat		-1 086 061	1 026 220
Summa fritt eget kapital		9 331 537	10 694 809
Summa eget kapital		26 946 214	28 032 274
Långfristiga skulder			
övriga skulder till kreditinstitut	10	41 951 782	44 051 782
Summa långfristiga skulder		41 951 782	44 051 782
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		563 688	207 010
Skatteskulder		16 783	9 105
övriga skulder		54 267	51 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 401 360	793 619
Summa kortfristiga skulder		2 036 098	1 061 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 934 094	73 145 634

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)

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom föreningens fastighetslån

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 20,6 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(%föregår)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad:	5-10%	(5-10%)
Markanläggningar	10%	(10%)
Installationer	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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	4 458 351	4 463 527
Hyror Förskola	757 793	735 398
överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 286	23 070
övriga hyresintäkter	4 911	81
	5 226 341	5 222 076

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Fakturerade kostnader, Förskola kostnad för ombyggnad	44 731	44 731
övrigt	307 630	42 620
Summa	352 361	87 351

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastig hetsskötsel	67 736	75 607
Städning	118 998	152 326
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 631	15 239
Trädgårdsskötsel	92 138	107 023
Snöröjning	86 200	98 728
Sotning	-	4 311
Reparationer	58 303	175 338
El	207 820	137 760
Uppvärmning	616 580	622 542
Vatten	169 532	156 008
Sophämtning	223 231	188 564
Försäkringspremie	67 551	65 166
Tomträttsavgäld	324 500	243 375
Fastighetsskatt och avgift 2020	-	-148 354
Fastighetsavgift bostäder	100 254	96 294
Fastighetsskatt lokaler	59 320	54 040
övriga fastighetskostnader	65 352	47 515
Kabel-tv/Bredband/IT	144 541	155 792
Förvaltningsarvode ekonomi	81 105	80 300
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 031	5 317
Panter och överlåtelser	6 039	28 264
Förvaltningsarvode teknik	23 764	23 347
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	4 657
övriga externa tjänster	12 699	9 290
	2 550 325	2 398 449
Underhåll		
Installationer	21 014	-
Ventilation	97 400	-
El	8 666	-
Hissar	251 118	30 803
Mark	-	117 912
Lekutrustning	-	148 767
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5188 523	2 695 931

Not5 Övriga externa kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Porto / Telefon	2 937	886
Besiktnings- och utredningskostnader	13 636	24 457
Revisionarvode	17 000	21 550
Summa	33 573	46 893

Not6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	120 000	105 000
Sociala kostnader	29 220	24 507
	149 220	129 507

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-16 146 247	-15 238 915
-Årets avskrivning enligt plan	-907 332	-907 332
	<u>-17 053 579</u>	<u>-16 146 247</u>
Redovisat värde vid årets slut	66 765 810	67 673 142
Taxeringsvärde tax.värde 2022 värdeår 1992		
Byggnader	76 412 000	57 732 000
Mark	42 520 000	34 672 000
	<u>118 932 000</u>	<u>92 404 000</u>
Bostäder	113 000 000	87 000 000
Lokaler	5 932 000	5 404 000
	<u>118 932 000</u>	<u>92 404 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Wise house	608 750	608 750
	<u>608 750</u>	<u>608 750</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-81 168	-25 365
-Årets avskrivning enligt plan	-60 876	-55 803
	<u>-142 044</u>	<u>-81 168</u>
Redovisat värde vid årets slut	466 706	527 582

Not 9 Kassa och bank

Swedbank	3 215	-
SBAB	2 340 932	2 329 617
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 042 585	2 275 532
Summa	3 386 732	4 605 149

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Swedbank	2023-01-28	2,58%	23 500 000	-	23 500 000
Swedbank	2023-01-28	2,26%	18 451 782	-2 100 000	20 551 782
			41 951 782		44 051 782

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 751 782 kr.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2023-

Jan-Åke Rosengren
Styrelseledamot, ordförande

Leif Persson
Styrelseledamot

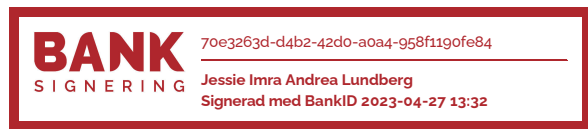
Mansoor Zia
Styrelseledamot

Jessie Lundberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023

Juri Nerep
Extern revisor

Ort



Signatur

Täby

Ort



Signatur

Bandhagen

Ort



Signatur

Bandhagen 2023-04-27

Ort



Signatur

Bandhagen

Ort



Signatur

2023-04-27

Datum

Jessie Imra Andrea Lundberg

Namnförtydligande

2023-04-27

Datum

Juri Nerep

Namnförtydligande

2023-04-27

Datum

MANSOOR ZIA

Namnförtydligande

2023-04-27

Datum

LEIF PERSSON

Namnförtydligande

2023-04-27

Datum

Jan-Åke Göran Rosengren

Namnförtydligande