

Årsredovisning för

Brf Älvsjöbadet 2

716421-3493

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Älvsjöbadet 2 (716421-3493) 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.

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. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

1 föreningslokal på 25 kvadratmeter

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-19. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Jan-Åke Rosengren	Ordförande
Daniel Lundberg	Ledamot
Leif Persson	Ledamot
Mansoor Zia	Ledamot
Fredrik Gustavsson	Suppleant
Agneta Alm	Suppleant
Mohammed Alzghoul	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Agneta Alm, Daniel Lundberg, Fredrik Gustavsson, Leif Persson och Mohammed Alzghoul.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden inkl konstituerande möte

Revisor har varit Juri Nerep.

Valberedningen har utgjorts av Joanna Kelly.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Beställning av totalrenovering av hissar i hus 14 och 18, utförs 2022.
2021	Renovering och byte av trädetaljer och taksprång ovan entren lillalokalen.
2021	Renovering och uppdatering utegrupper vid lekplatsen samt komplettering av spaljen mot ekbacken vid gård 24..
2021	Renovering och uppdatering av utemiljön på förskolan.
2021	Statusbesiktning av tak och stickprovskontroll av balkonger, fönster och tätskikt tvättstugor..

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	Totalrenovering av hissar i hus 14 och 18 utförs vecka 13-19.
2022	Byte av alla entreportar.
2022	Ovk besiktning.
2022	Fel, brister mm på taken som framkom av tak kontrollen kommer att åtgärdas under 2022

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 80 st. Under året har 19 tillkommit samt 15 avgått. Vid årets slut var därmed 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

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	5 222	5 221	5 194	5 978
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 026	689	1 272	2131
Soliditet (%)	38,3	37,4	36,77	34,1
Skuldsättningsgrad(lån tkr/kvm)	8 215	8 215	8442	8839

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	8 297 858	410 471	8 351 924	9 257 036	688 765	27 006 054
Resultatdisposition enl föreningsstämman:						
- reservering till fond för yttre underhåll			277 212	-277 212		
- balanseras i ny räkning				688 765	-688 765	
Årets resultat					1 026 220	1 026 221
Belopp vid årets utgång	8 297 858	410 471	8 629 136	9 668 589	1 026 220	28 032 275

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande medel (i kronor)

Belopp i kr

- balanserat resultat	9 668 589
- årets resultat	1 026 221
Totalt	10 694 810
Disponeras så att:	
- avsättning till yttre fond	277 212
- balanseras i ny räkning	10 417 598
Summa	10 694 810

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 222 076	5 221 027
Övriga rörelseintäkter	3	87 351	13 833
Summa rörelseintäkter		5 309 427	5 234 860
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 695 931	-2 932 567
Övriga externa kostnader	5	-46 893	-48 579
Personalkostnader och arvoden	6	-129 507	-149 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-963 135	-932 697
Summa rörelsekostnader		-3 835 466	-4 063 063
Rörelseresultat		1 473 961	1 171 797
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 733	4 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 474	-487 308
Summa finansiella poster		-447 741	-483 031
Resultat efter finansiella poster		1 026 220	688 766
Resultat före skatt		1 026 220	688 766
Årets resultat		1 026 220	688 765

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	67 673 142	68 580 474
Inventarier, maskiner och installationer	8	527 582	583 385
Summa materiella anläggningstillgångar		68 200 724	69 163 859
Summa anläggningstillgångar		68 200 724	69 163 859
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 188	-
Fordringar hos koncernföretag		16 054	-
Övriga fordringar		155 050	91 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 469	49 574
Summa kortfristiga fordringar		339 761	141 255
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		4 605 149	2 880 556
Summa kassa och bank		4 605 149	2 880 556
Summa omsättningstillgångar		4 944 910	3 021 811
SUMMA TILLGÅNGAR		73 145 634	72 185 670

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 708 329	8 708 329
Fond för yttre underhåll		8 629 136	8 351 924
Summa bundet eget kapital		17 337 465	17 060 253
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 668 589	9 257 036
Årets resultat		1 026 220	688 765
Summa fritt eget kapital		10 694 809	9 945 801
Summa eget kapital		28 032 274	27 006 054
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	44 051 782	42 651 782
Summa långfristiga skulder		44 051 782	42 651 782
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	-	1 400 000
Leverantörsskulder		207 010	141 035
Skatteskulder		9 105	155 479
Övriga skulder		51 844	53 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		793 619	778 285
Summa kortfristiga skulder		1 061 578	2 527 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 145 634	72 185 670

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 föranleder 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:

Materiella Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	5-10%	(5-10%)
Markanläggningar	10%	(10%)
Installationer	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

	2021	2020
Årsavgifter	4 463 527	4 463 527
Hyrer Förskola	735 398	733 437
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 070	11 355
Övriga hyresintäkter	81	12 708
	5 222 076	5 221 027

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Fakturerade kostnader, Förskola kostnad för ombyggnad	44 731	13 433
Övrigt	42 620	400
Summa	87 351	13 833

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	75 607	69 555
Städning	152 326	114 937
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 239	29 647
Trädgårdsskötsel	107 023	139 575
Snöröjning	98 728	24 032
Sotning	4 311	2 277
Reparationer	175 338	568 580
El	137 760	101 352
Uppvärmning	622 542	559 687
Vatten	156 008	156 080
Sophämtning	188 564	106 496
Försäkringspremie	65 166	63 564
Tomträttsavgäld	243 375	361 675
Fastighetsskatt och avgift 2020	-148 354	
Fastighetsavgift bostäder	96 294	188 628
Fastighetsskatt lokaler	54 040	108 080
Övriga fastighetskostnader	47 515	58 624
Kabel-tv/Bredband/IT	155 792	125 190
Förvaltningsarvode ekonomi	80 300	78 350
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 317	8 153
Panter och överlåtelser	28 264	13 717
Förvaltningsarvode teknik	23 347	17 916
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 657	
Juridiska åtgärder		26 263
Övriga externa tjänster	9 290	10 189
	2 398 449	2 932 567

Underhåll

Hissar	30 803
Mark	117 912
Lekutrustning	148 767

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

2 695 931 2 932 567

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Porto / Telefon	886	15 777
Konsultarvode		16 451
Besiktnings- och utredningskostnader	24 457	
Revisionarvode	21 550	16 351
Summa	46 893	48 579

Not 6 Personalkostnader och arvoden

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

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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
	83 819 389	83 819 389
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 238 915	-14 331 583
-Årets avskrivning enligt plan	-907 332	-907 332
	-16 146 247	-15 238 915
Redovisat värde vid årets slut	67 673 142	68 580 474
Taxeringsvärde		
Byggnader	57 732 000	57 732 000
Mark	34 672 000	34 672 000
	92 404 000	92 404 000
Bostäder	87 000 000	87 000 000
Lokaler	5 404 000	5 404 000
	92 404 000	92 404 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Wise house	608 750	608 750
	608 750	608 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 365	-
-Årets avskrivning enligt plan	-55 803	-25 365
	-81 168	-25 365
Redovisat värde vid årets slut	527 582	583 385

Not 9 Kassa och bank

Swedbank		5 205
SBAB	2 329 617	1 318 801
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 275 532	1 556 550
Summa	4 605 149	2 880 556

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Swedbank		0,35%	23 500 000		23 500 000
Swedbank		0,40%	20 551 782		20 551 782
Swedbank		-	-		-
			44 051 782		44 051 782

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 051 782 kr.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

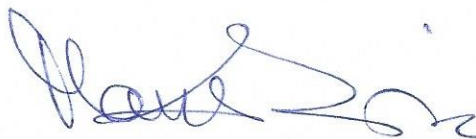
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm den 25/4 2022



Jan-Åke Rosengren
Styrelseledamot, Ordförande



Mansoor Zia
Styrelseledamot

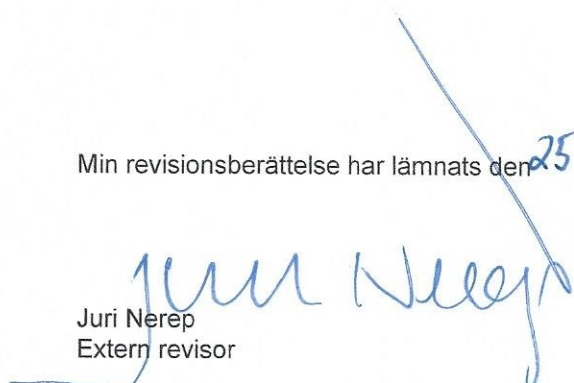


Daniel Lundberg
Styrelseledamot



Leif Persson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2022



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 2021. 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 revisionssed. Det innebär att vi planerat 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 även 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

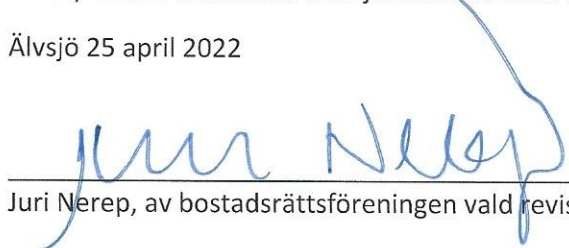
att resultat- och balansräkningen fastställs och

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 25 april 2022



Juri Nerep, av bostadsrättsföreningen vald revisor