

Årsredovisning för
Brf Älvsjöbadet nr 1
716421-3485

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

7N
LON
Ry

Styrelsen för Brf Älvsjöbadet 1 (716421-3485) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

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.

Föreningens skattemässiga status

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

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.

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

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 2030-09-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
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 inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-18. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Alla Ozmanova	Suppleant
Anette Olenmark	Ledamot
Christer Bolmenstam	Ledamot
Julia Fälth	Suppleant
Kjell Persson	Suppleant
Lars Ove Norr	Ordförande
Pernilla Brattfalk	Ledamot
Peter Berglund	Ledamot

B LON B⁷

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Alla Ozmanova, Christer Bolmenstam, Julia Fälth, Kjell Persson och Lars Ove Norr.

Föreningens firma tecknas av Anette Olenmark, Christer Bolmenstam, Lars Ove Norr, Pernilla Brattfalk och Peter Berglund.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas...

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Juri Nerep och Sonny Borg.

Valberedningen har utgjorts av Magnus Fransson (sammankallande), Percy Villegas Tello och Ivan Milles.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Underhåll och rengöring av takpannor på bostadshusen
2020	Införskaffande av brandsläckare och skyltar till samtliga portar, lilla lokalen och tvättstugorna
2019	Byte till ledbelysning i samtliga hissar
2019	Byte av fjärrvärmepanna

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Genomgång av maskinell utrustning i tvättstugor som behöver bytas
2021	Renovering av ytskikt i förskolelokalen (Kostnad tas av ny hyresgäst)

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 73 st. Under året har 5 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 73 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Stockholm stad/SDF Enskede-Årsta-Vantör	Uthyrning förskoleverksamhet
El	Fortum El Elevio
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel	Driftia
Försäkring	Trygg Hansa Bolander
Städning	ASO-städ
Bredband	Ownit

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the name "LON B" and other illegible markings.

Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss	Mankan Hiss
Miljöavfall	RagnSells
Hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Skadedjursbekämpning	NoMor
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Kabel-TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Entremattor	Berendsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har hyresavtalet med Stockholms stad sagts upp från stadens sida och avtalet avslutas 2021-02-28. Under 2020 har styrelsen tagit hjälp av Fastighetsägarnas hyresförmedlingstjänst i syfte att hitta ny hyresgäst till lokalerna efter att staden lämnat dessa.

L:ON 00
CB B 7N
B

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 947	3 755	3 717	3 994
Resultat efter fin. poster (tkr)	326	74	496	963
Soliditet (%)	30,5	29,7	28,4	27,8
Lån/kvm lgh yta (kr)	10 371	10 522	11 046	11 196

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	-	4 868 328	6 726 640	73 963	17 427 931
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			192 536	-192 536		
lanspråkstagande av yttre fond enl. beslut år 2020			-260 281	260 281		
Balanseras i ny räkning				73 963	-73 963	
Årets resultat					326 230	326 230
Belopp vid årets utgång	5 759 000	-	4 800 583	6 868 348	326 230	17 754 161

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	6 868 348
Årets resultat	326 230
Totalt	7 194 578
Avsättning till yttre fond	192 536
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	7 002 042
Summa	7 194 578

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

L-ON

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 947 241	3 754 950
Summa rörelseintäkter		3 947 241	3 754 950
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-2 239 668	-2 277 552
Övriga externa kostnader	3	-53 858	-23 568
Personalkostnader och arvoden	4	-223 109	-210 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-640 831	-643 897
Summa rörelsekostnader		-3 157 466	-3 155 841
Rörelseresultat		789 775	599 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 851	12 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 395	-537 636
Summa finansiella poster		-463 544	-525 146
Resultat efter finansiella poster		326 231	73 963
Resultat före skatt		326 231	73 963
Årets resultat		326 230	73 963

Handwritten notes in blue ink at the bottom right of the page, including the text "L-ONOO" and several illegible signatures or initials.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	52 938 123	53 578 954
Inventarier, maskiner och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		52 938 123	53 578 954
Summa anläggningstillgångar		52 938 123	53 578 954
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 326	4 565
Övriga fordringar		3 539	14 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 524	151 558
Summa kortfristiga fordringar		139 389	170 289
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		5 186 474	4 910 483
Summa kassa och bank		5 186 474	4 910 483
Summa omsättningstillgångar		5 325 863	5 080 772
SUMMA TILLGÅNGAR		58 263 986	58 659 726

L-ONOO
72

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 759 000	5 759 000
Fond för yttre underhåll		4 800 583	4 868 328
Summa bundet eget kapital		10 559 583	10 627 328
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 868 348	6 726 640
Årets resultat		326 230	73 963
Summa fritt eget kapital		7 194 578	6 800 603
Summa eget kapital		17 754 161	17 427 931
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	39 661 531
Summa långfristiga skulder		-	39 661 531
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	39 661 531	576 508
Leverantörsskulder		46 387	255 651
Övriga skulder		-2 019	3 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		803 926	734 345
Summa kortfristiga skulder		40 509 825	1 570 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 263 986	58 659 726

L-ONAD
7N
B
R

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 21,4 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 parentes)

<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.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including "L-ON AD" and other illegible scribbles.

Not 1 Nettoomsättning



	2020	2019
Årsavgifter	2 985 955	2 985 955
Hyror lokal	953 568	733 253
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 196	7 671
Övriga hyresintäkter	2 522	28 071
	3 947 241	3 754 950

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	48 782	48 325
Städning	96 072	82 872
Tillsyn, besiktning, kontroller	19 486	30 395
Trädgårdsskötsel	12 459	27 225
Snöröjning	6 369	75 227
Skadejurssanering	25 632	-
Reparationer	62 191	112 428
El	345 761	122 502
Uppvärmning	445 427	460 869
Vatten	136 006	126 661
Sophämtning	161 870	127 663
Försäkringspremie	57 635	52 835
Självrisk	23 200	-
Avgäld	12 188	-
Tomträttsavgäld	263 325	265 900
Fastighetsavgift bostäder	70 021	67 473
Fastighetsskatt lokaler	49 990	49 990
Övriga fastighetskostnader	17 435	14 150
Kabel-tv/Bredband/IT	157 624	150 095
Förvaltningsarvode ekonomi	111 182	108 754
Panter och överlåtelse	10 643	8 603
Övriga externa tjänster	10 014	9 042
	2 143 312	1 941 009
Underhåll		
Bostäder	-	28 138
Värmeväxlare	-	260 281
Tak	96 356	-
Övrigt	-	48 124
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 239 668	2 277 552

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	6 594	5 238
Konsultarvode	22 289	3 493
Revisionarvode	24 975	14 837
Summa	53 858	23 568


 L-ON 007


Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	125 000	115 600
Övriga arvoden	29 450	29 200
Lön	22 042	22 801
Sociala kostnader	46 617	43 223
	223 109	210 824

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	63 254 856	63 254 856
-Ombyggnad	923 689	923 689
-Mark		
	64 178 545	64 178 545
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 599 591	-9 958 760
-Årets avskrivning enligt plan	-640 831	-640 831
	-11 240 422	-10 599 591
Redovisat värde vid årets slut	52 938 123	53 578 954
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 871 000	42 871 000
Mark	26 128 000	26 128 000
	68 999 000	68 999 000
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	4 999 000	4 999 000
	68 999 000	68 999 000

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	303 464	303 464
	303 464	303 464
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-303 464	-300 398
-Årets avskrivning enligt plan		-3 066
	-303 464	-303 464
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Handwritten notes: L-ONAD, 7W, and other scribbles.

Not 7 Kassa och bank

	2020	2019
Kassa	1 622	5 233
Sparkonto	3 216 121	3 206 502
Sparkonto	2 107	2 107
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 966 624	1 696 641
Summa	5 186 474	4 910 483

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	rörligt, 3-mån	0,87%	4 666 785	240 000	4 906 785
Swedbank Hypotek	rörligt, 3-mån	0,90%	10 978 513	-	10 978 513
Swedbank Hypotek	rörligt, 3-mån	0,87%	24 016 233	336 508	24 352 741
			39 661 531	576 508	40 238 039
Kortfristig del av långfristig skuld			-39 661 531		-576 508
					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 2021.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	56 197 400	56 197 400
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	56 197 400	56 197 400

Handwritten notes in blue ink: "L-ONAD" with some illegible scribbles and initials.

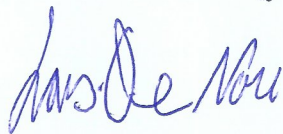
Not 10 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Handwritten notes in the bottom right corner: "L. 00 00" and "B B 7W".

Underskrifter

Stockholm 2021 - 04-18



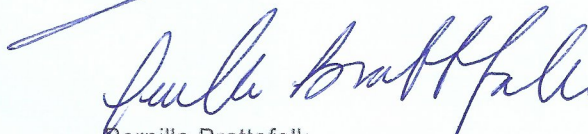
Lars Ove Norr



Peter Berglund

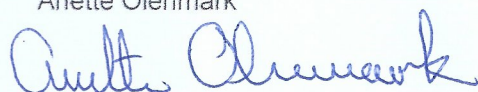


Christer Bolmenstam

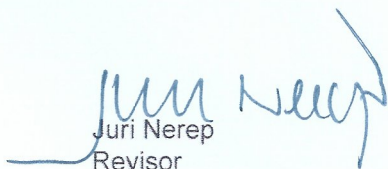


Pernilla Brattefalk

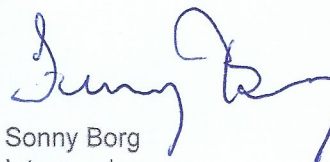
Anette Olenmark



Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-20



Juri Nerep
Revisor



Sonny Borg
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman för Brf Älvsjöbadet nr 1 med organisationsnummer 716421-3485

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020. 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.

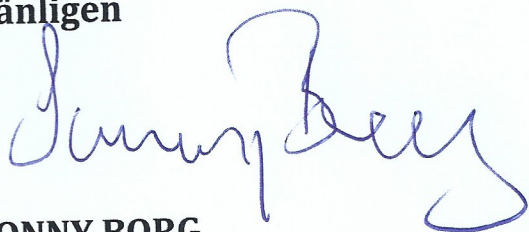
Älvsjö 20 april 2021


Jurij Nerep, av bostadsrättsföreningen vald revisor

Jag har nu tagit del av protokoll och rapporter gällande BRF-1

för 2020. Jag ger mitt godkännande för ett gott arbete

Vänligen



SONNY BORG

2021-03-19