



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

BRF Älvsjöbadet 1

Årsredovisning 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet 1 (716421-3485) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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 underhållsplanen som sträcker sig till 2045-01-30.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Liggmilans samfällighetsförening.

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 inte bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma ägde rum 2023-05-03. På stämman deltog 24 medlemmar.

Styrelse har utgjorts av:

Namn	Roll
Anette Olenmark	Ordförande
Tinn Springfors Älvestam	Sekreterare

Handwritten signatures in blue ink, including initials like "A.P.", "Tinn", and "aa".

Pernilla Brattfalk	Ledamot
Peter Berglund	Ledamot
Ivan Milles	Suppleant
Magnus Fransson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Juri Nerep, Anette Olenmark, Pernilla Brattfalk, Tinn Springfors Älvestam, Ivan Milles, Magnus Fransson, Peter Berglund och Kjell Persson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden inkl konstituerande.

Revisorer har varit Juri Nerep och Kjell Persson.

Valberedningen har utgjorts av Lars-Ove Norr och Mari Malmström .

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Utbyte av samtlig belysning till LED
2022-2023	Nytt matavfallshanteringssystem SVOA
2022-2023	Solcellsanläggning Ekokraft
2022	Serviceavtal och installation av inpasseringssystem och kameror med Baxec
2022	Ventilationsrengöring
2022	Upphandlad trädgårdshantering sommarhalvår JFSAB
2022	Nytt 3-årigt elavtal Fortum
2022	Nytt torkskåp i hus 32
2022	Nytt städavtal Söder om Söder

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2024	Genomgång av maskinell utrustning i tvättstugor som behöver bytas
2023-2024	Portar till bostadshusen 3 st.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 13 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

TH
JP
UP 20 JB

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 75 st. Under året har 4 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 75 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Bredband	Ownit
Entremattor	Söder om Söder
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel	Driftia
Försäkring	Trygg Hansa Bolander
Städning	Söder om Söder
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Miljöavfall	RagnSells
Hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Skadedjursbekämpning	Rentokil
Kabel-TV	Telenor
Hiss	Stockholms Hiss och Elteknik AB
El	Fortum El Elevio
Passersystem	Baxec
Solceller	Ecokraft
Hyra lokal förskoleverksamhet	Stockholm First Education AB - Kundavtal

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har avgiften justerats upp med 10% per medlem from 2023-01-01 samt 3% per medlem from 2023-04-01.

Montering av solpaneler genomförda under april-maj 2023

Investering och utbyte av föreningens lampor mot energieffektiva led-lampor under sommaren/hösten 2023.

Igensättning av sop-inkasten från utsidan av soprummet samt byte av dörrar till miljö-/soprum.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Ett nytt avtal om ekonomisk förvaltning är tecknat med Fastighetsägarna där vi avtalat ner grundavgiften med 30% med oförändrade villkor.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på stora investeringskostnader som är av engångskaraktär och som leder till permanenta besparingar av elkostnader framöver. Beräknad återbetalningstid för investeringen av solceller är ca 10 år samt investeringen av led-armaturer är ca 5 år.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "TU", "U.P", and other illegible marks.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 889	4 167	3 804	3 947
Resultat efter fin. poster (tkr)	-590	126	296	326
Soliditet (%)	30,8	31,4	31,1	30,5
Lån/kvm brf yta (kr)	9 982	10 070	10 221	10 371

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	965
Skuldsättning kr/kvm totalyta	8 977
Räntekänslighet %	10%
Energikostnad kr/kvm	288
Sparande kr per kvm	177
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	74

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		5 185 655	7 105 935	125 756	18 176 346
Avsättning till fond för yttre underhåll			-195 000	195 000		
Balanseras i ny uträkning				125 756	-125 756	
Årets resultat					-589 908	-589 907
Belopp vid årets utgång	5 759 000		- 4 990 655	7 426 691	-589 908	17 586 439

u.p. TB
T.M. AB
AO

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	7 426 691
Årets resultat	-589 907
Totalt	6 836 784

Avsättning till yttre fond	195 000
Uttag ur yttre fond	-552 707
Balanseras i ny räkning	-6 479 077
Summa	-6 836 784

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

u.p.
TM
H
10

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 759 000	5 759 000
Fond för yttre underhåll		4 990 655	5 185 655
Summa bundet eget kapital		10 749 655	10 944 655
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 426 691	7 105 935
Årets resultat		-589 908	125 756
Summa fritt eget kapital		6 836 783	7 231 691
Summa eget kapital		17 586 438	18 176 346
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 165 298	15 165 298
Summa långfristiga skulder		15 165 298	15 165 298
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	23 006 709	23 343 217
Leverantörsskulder		500 274	187 209
Skatteskulder		22 581	15 530
Övriga skulder		-64 204	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		811 004	913 973
Summa kortfristiga skulder		24 276 364	24 459 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 028 100	57 801 573

yo TM
B
AO

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 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 parentes)

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>	<u>Nyttjandeperiod (år)</u>
Byggnad	1%	100år
Ombyggnad (ändrad from år 2015 till 1%)	1%	100år
Maskiner (ändrad from år 2015 till 20%)	20%	5år
Inventarier (ändrad from år 2015 till 20%)	20%	5år

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.

CYP TAY
PB
AO

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 689 135	3 132 955
Hyror lokal	931 124	808 210
El medlemmar	255 020	210 901
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 798	6 735
Övriga hyresintäkter	4 976	8 610
	4 889 053	4 167 411

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	59 745	48 116
Städning	122 037	112 612
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 059	14 284
Trädgårdsskötsel	98 566	92 607
Snöröjning	125 185	66 925
Skadejurssanering	22 264	20 131
Reparationer	49 296	96 531
El	500 046	428 641
Uppvärmning	518 978	469 372
Vatten	203 960	142 522
Sophämtning	213 300	185 964
Försäkringspremie	68 970	64 700
Tomträttsavgäld	255 600	255 600
Fastighetsavgift bostäder	77 861	74 431
Fastighetsskatt lokaler	56 610	56 610
Övriga fastighetskostnader	30 997	42 700
Kabel-tv/Bredband/IT	173 972	142 280
Förvaltningsarvode ekonomi	127 618	118 275
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 440	-
Panter och överlåtelser	14 767	6 040
Juridiska åtgärder	-	6 000
Övriga externa tjänster	16 565	9 595
	2 765 836	2 453 936
Underhåll		
Tvättstuga	-	62 055
VA/Sanitet	112 850	-
Ventilation	7 500	78 125
El	312 353	-
Lås	-	31 175
Övrigt	120 004	-
	552 707	171 355
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 318 543	2 625 291

U.P. Tay



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 eventalförpliktelser

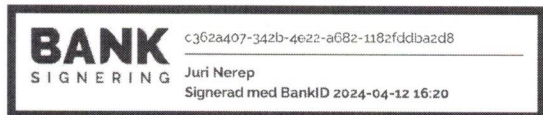
- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

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

Täby

Ort



Signatur

2024-04-12

Datum

Juri Nerep

Namnförtydligande