

2

ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Älvsjöbadet nr 4, organisationsnr 716421-3519

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6-8
Ordlista	9

Förvaltningsberättelse

Brf Älvsjöbadet nr 4, organisationsnr 716421-3519

I den här årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat anges.

Räkenskapsåret är 01-01 – 31-12 2020.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 1992-05-18 då dess ekonomiska plan godkändes. Föreningen har därmed avverkat sitt 26:e verksamhetsår. Föreningen är inskriven innehavare av tomträtten till fastigheten Liggmilan 4.

Föreningens skattemässiga status

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Inga väsentliga händelser utom två nya medlemmar

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ordförande:	Catharina Jaraquemada
Ekonomiansvarig/kassör:	Christina Norgren
Sekreterare:	Carina Lund
Ledamot:	Peter Berglund
Ledamot:	Kjell Kernén
Suppleant:	Baker Rashid

Styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening, har varit firmatecknare och attesterare under hela räkenskapsåret.

Under räkenskapsåret har Juri Nerep (Nerep Ekonomianalys AB) varit extern revisor.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen och dess suppleanter.

Samfälligheten

Samfälligheten Liggmilan har under räkenskapsåret representerats av:

Ledamot:	Kjell Kernén
Suppleant:	Catharina Jaraquemada

Bostadsrättsföreningens förvaltning och försäkringar

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av föreningen i egen regi. Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade och mot ohyra.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft ett konstituerande, ett extra och åtta ordinarie sammanträden. Ordinarie årsstämma för räkenskapsåret 2019 hölls 11 maj 2020.

Föreningens fastigheter och medlemskap i Liggmilans Samfällighetsförening

CL

Brf Älvsjöbadet nr 4, organisationsnr 716421-3519

Föreningen äger en fastighet med 14 bostadslägenheter som har en total lägenhetsyta om 1742 kvm varav 10 lägenheter à 125 kvm och 4 lägenheter à 123 kvm.

Föreningen är medlem i Liggmilans Samfällighetsförening som förvaltas av bostadsrättsföreningarna Älvsjöbadet nr 1-4 avseende garage och parkeringsutrymmen, el med elkablar, belysningsstolpar, tomt-rör för teleledningar, vatten (kallvatten-, spillvatten-, dagvattensserviceledningar) och värmeförsörjning inom Liggmilan 5 samt en gemensamhetslokal. Föreningens andel i anläggningen är 9,7 %.

Samfällighetsföreningen har en egen hemsida på www.liggmilan.se som innehåller information till ingående bostadsrättsföreningars medlemmar.

Fastighetens underhållsbehov

Alla kända renoveringsbehov finns noterade i föreningens kontinuerliga underhållsplan. Det finns inga betydande åtgärder i planen före år 2020, då föreningen planerar att byta ut hängrännor och stuprör.

Årsavgifter

Förändringar i årsavgift, se flerårsöversikt nedan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets början 23,
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 1?
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 24

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kr	659 456	645 288	645 288	645 388	645 288
Resultat efter finansiella poster, kr	-71 146	-73 757	-31 147	-87 462	-313 483
Lån/kvm boarea, kr	0	0	0	0	0
Kassalikviditet	223%	197%	186%	138%	120%
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	98%	99%	99%	99%	98%
Förändring årsavgifter	0%	0%	0%	0%	2%
Medeltal anställda	0	0	0	0	0

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	18 777 276	819 460	513 952	-73 757	20 036 931
Förändring yttre underhållsfond		66 852	-66 852		
Balanseras i ny räkning			-73 757	73 757	
Årets resultat				-71 146	-71 146
Belopp vid årets utgång	18 777 276	886 312	373 343	-71 146	19 965 785

CL

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	373 344
Årets resultat	-71 146
Summa	302 198

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond	66 852
Balanseras i ny räkning	235 346
Summa	302 198

Resultaträkning

Belopp i kr	No t	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	659 496	645 288
Summa rörelseintäkter		659 496	645 288
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	2	-536 844	-533 295
Övriga externa kostnader	3	-43 301	-35 073
Avskrivningar	4	-149 304	-149 304
Summa rörelsekostnader		-729 449	-717 672
RÖRELSERESULTAT		-69 953	-72 383
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 193	-1 374
Summa finansiella poster		-1 193	-1 273
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-71 146	-73 757
ÅRETS RESULTAT		-71 146	-73 757

CL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	19 721 031	19 721 031
<i>Summa materiella tillgångar</i>		19 571 727	19 721 031
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insatser i SCB		2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		19 573 727	19 723 031
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		4 424	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	64 127	48 397
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		68 551	48 427
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		641 606	590 400
<i>Summa kassa och bank</i>		641 606	590 400
Summa omsättningstillgångar		710 157	638 827
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 283 884</u>	<u>20 361 858</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 777 276	18 777 276
Fond för yttre underhåll		886 312	819 459
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 663 588	19 596 735
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		373 344	513 953
Årets resultat		-71 146	-73 757
<i>Summa fritt eget kapital</i>		302 198	440 196
Summa eget kapital		19 965 786	20 036 931
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	18 026
Skattekonto		112 686	0
Skuld för fastighetsskatt		116 886	222 054
Övriga skulder		176	42 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	88 350	42 197
Summa kortfristiga skulder		318 098	324 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 355 030</u>	<u>20 361 858</u>

GA

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av hängrännor och stuprör under 2021.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper och ny god redovisningssed

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016: 10 (det s k K2-regelverk), d v s årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer Det förekommer inga avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer.

Intäktsredovisning

Intäkter, som i huvudsak består av årsavgifter, har redovisats till det verkliga värdet av vad som erhållits eller vad som kommer att erhållas när inkomsten kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över deras ekonomiska livslängd med tillämpning av följande avskrivningsprinciper:

Byggnaders anskaffningsvärde avskrivs från 2016 med ny avskrivningsplan eftersom underhållsplan finns och fullföljs. Underhållsplanens syfte är att upprätthålla och höja värdet på fastigheten och därmed åstadkomma i praktiken en "obegränsad" ekonomisk livslängd.

	Procent	År
Byggnader	0,67	150
Maskiner och inventarier, verktyg och installationer	20	5

Övriga tillgångar, yttre underhållsfond och skulder

Värdet av alla kortfristiga fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Periodiseringen av inkomster och utgifter har gjorts enligt god redovisningssed.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat angivits. Avsättning till yttre underhållsfond sker med minst 0,3 % av byggnaders totala anskaffningsvärde via balansräkningen genom att föra medel från fritt till bundet eget kapital.

Enligt BFN (Bokföringsnämndens) allmänna råd 2003:4 framgår att avsättning av medel för underhållsfond kan föras från fritt till bundet eget kapital utan påverkan av resultaträkningen.

Not 1 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter	659 496	645 288
Summa nettoomsättning	659 496	645 288

Not 2 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
El och belysning	10 405	9 946
Fjärrvärme	132 416	134 214
Reparationer och löpande underhåll	41 600	48 030
Vatten och avlopp	41 537	39 558
Renhållning och städning	17 429	15 123
Försäkring	44 497	42 946
Kabel-TV	43 274	49 092
Fastighetsavgift	116 886	112 686
Tomträtt	88 800	81 700
Summa driftskostnader	536 844	533 295

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Revision	15 800	15 800
Bankkostnader	4 628	4 963
Trivselkostnad	3 221	9 219
Medlemskap Bostadsrätterna	4 100	0
Övrigt	15 552	5 091
Summa övriga externa kostnader	43 301	35 073

Not 4 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
In- och utgående anskaffningsvärden	22 284 139	22 284 139
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-2 563 108</i>	<i>-2 413 804</i>
Årets avskrivningar	-149 304	-149 304
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-2 712 412</i>	<i>-2 563 108</i>
Redovisat värde byggnader	19 571 727	19 721 031

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31
If Försäkring	26 678
ComHem, kabel-TV	2 564
Tomträttsavgäld Stockholms Stad	27 525
Bostadsrätterna medlemskap	4 180
Ownit bredband	2 926
One.com bredband	254
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 127

OK

Not 6 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

	2020-12-31
Nerep Ekonomianalys AB, revision	10 000
Swedbank, bankkostnader	500
Stockholm Exergi, värme	17 133
Stockholm Vatten (vatten)	10 420
Stockholm Vatten (avfall)	3 160
Ellevio el	3 081
Årsavgifter	44 056
Summa förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	88 350

Älvsjö, 2021-04-

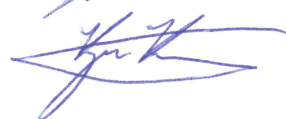
Catharina Jaraquemada,
ordf



Peter Berglund



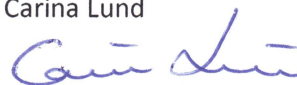
Kjell Kernén



Christina Norgren



Carina Lund



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-28



Juri Nerep

ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningen finns nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken.

ANLÄGG NINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnader på flera år. Avskrivningar är en bedömning och genererar inga utbetalningar från kassa eller bankmedel.

AVSÄTTNINGAR eller FON D FÖR YTTRE UNDERHÅLL är för föreningen en reservering för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder på bokslutsdagen.

BELÄNINGSGRAD definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som berättar styrelsens redovisning av verksamheten i textform. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

GENOMSNITTLIG SKULDRÄNTA definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

KASSALIKVIDITET visar förhållandet mellan föreningens omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om föreningen har 100 % kassa likviditet så kan alla kortfristiga skulder betalas direkt, annars behövs andra omsättningstillgångar göras likvida eller kredit tas.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är för kortvarigt bruk.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott (vinst) och omvänt ett underskott (förlust).

SOLIDITET visar förhållandet mellan eget kapital och totalt kapital (eller balansomslutning). Det är ett nyckeltal som visar på föreningens förmögenhet. Desto bättre förmögenhet desto större chans att få bra lån.

STÄLLDA PANTER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet (pant) för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit pengar (likvid) vid bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte betalat för att det saknats faktura vid bokslutsdagen.

VÄRDEHANDLING eller VIKTIG HANDLING Uppgifter från årsredovisningen kan behövas när en bostadsrätt säljs. Spar din årsredovisning, det är en viktig handling vid sådant tillfälle.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till ordinarie årsstämma för Brf Älvsjöbadet nr 4 med organisationsnummer 716421-3519

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot är ersättningsskyldig gentemot lagen om bostadsrättsföreningar samt ekonomiska föreningar, bokföringslagen eller bostadsföreningsstadgarna eller på annat sätt har handlat i strid mot nämnda lagar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om bostadsrättsföreningar, varför jag tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställs och

att underskottet (förlusten) disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot samfällighetsföreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Älvsjö 28/4 2021



Juri Nerep, av bostadsrättsföreningen vald revisor