

ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 4, organisationsnr 716421-3519

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6-10



Förvaltningsberättelse

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

Räkenskapsåret är 01-01 – 31-12 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 1992-05-18 då dess ekonomiska plan godkändes.

Föreningen har därmed avverkat sitt 31:e verksamhetsår. Föreningen är inskriven innehavare av tomträtten till fastigheten Liggmilan 4.

Styrelsens säte är i Stockholms stad.

Föreningens skattemässiga status

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration utfärdad i juni 2023. Energiklass C

Justering av avgiften från den 1 februari 2023 med 20 procent för att möta kostnadsökningar och framtida underhåll.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ordförande:	Carina Lund
Ledamot:	Jonas Jonasson
Ledamot:	Kjell Kernen
Ledamot:	Susanne Jonasson
Ledamot:	Pau Mallol Parera
Suppleant:	Christina Norgren
Suppleant:	Baker Rashid

Föreningens firmatecknare har under året varit styrelsen eller minst två ledamöter i förening.

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.

Valberedning

I valberedningen har ingått Jorge Cruz Gonzalez och Mirela Samoila.

Samfälligheten

Samfälligheten Liggmilan har under räkenskapsåret representerats av:

Ledamot:	Kjell Kernen
Suppleant:	Susanne Jonasson

Bostadsrättsföreningens förvaltning och försäkringar

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av föreningen i egen regi.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget If i vilket ingår skydd mot skadedjur och ohyra.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft ett konstituerande och åtta ordinarie sammanträden. Ordinarie årsstämma för räkenskapsåret 2022 hölls 11 maj 2023.

Föreningens fastigheter och medlemskap i Liggmilans Samfällighetsförening

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 för år 2024.

Årsavgifter

Den 1 februari 2023 justerades avgiften med 20 procent för att möta kostnadsökningar och framtida underhåll.

Radhus 123 kvm: 4 907 kronor per månad

Radhus 125 kvm: 4 988 kronor per månad

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets början 23,

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 0

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 0

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 23

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, kr	822 908	690 275	679 056	659 456
Resultat efter finansiella poster, kr	18 050	-128 164	-85 183	-71 146
Skuld/kvm lägenhetsyta (=totalyta), kr	-	-	-	-
Räntekänslighet, %	-	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm lägenhetsyta	147			
Sparande kr/kvm lägenhetsyta*	75			
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	98%	98%	99%	98%
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	100%			
Årsavgift kr/kvm lägenhetsyta	472			

*) Sparande är justerat resultat genom lägenhetsyta. Justerat resultat är resultat+avskrivningar samt kostnadsfört planerat underhåll.

cd

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre u-håll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	18 777 276	1 020 016	83 310	-128 164	19 752 438
Förändring yttre underhållsfond		66 852	-66 852		
Balanseras i ny räkning			-85 183	85 183	
Årets resultat				-2 830	
Belopp vid årets utgång	18 777 276	1 086 868	-68 725	-45 811	19 749 608

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-68 725
Årets resultat	-2 830
Summa	-71 555

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond	66 852
Balanseras i ny räkning	-138 407
Summa	- 71 555

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	822 908	690 275
Summa rörelseintäkter		822 908	690 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-692 267	-669 263
Övriga externa kostnader	3	0	0
Avskrivningar	4	-149 304	-149 304
Summa rörelsekostnader		-841 571	-818 567
RÖRELSERESULTAT		-18 663	-128 292
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 050	1 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 217	-1 508
Summa finansiella poster		-15 833	-128
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 830	-128 164
ÅRETS RESULTAT		-2 830	-128 164

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	19 123 815	19 273 119
Summa materiella tillgångar		19 123 815	19 273 119
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insatser i SCB		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		19 275 119	19 275 119
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		4 411	10 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	71 976	71 751
Summa kortfristiga fordringar		76 387	82 310
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		941 494	738 782
Summa kassa och bank		941 494	738 782
Summa omsättningstillgångar		1 017 881	821 093
SUMMA TILLGÅNGAR		20 143 696	20 096 212
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet kapital</i>			
Medlemsinsatser	7	18 777 276	18 777 276
Fond för yttre underhåll		1 086 868	1 020 016
Summa bundet eget kapital		19 864 144	19 797 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-111 706	83 310
Årets resultat		-2 830	-128 164
Summa fritt eget kapital		-114 536	-44 854
Summa eget kapital		19 749 608	19 752 438
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	0
Skattekonto		124 236	119 336
Skuld för fastighetsskatt		130 018	124 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	139 834	100 202
Summa kortfristiga skulder		394 088	343 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 143 696	20 096 212

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	2023-12-31
Rörelseresultat	-18 663
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-
Avskrivningar	149 304
Summa	130 641
Erhållen ränta	18 050
Erlagd ränta	-2 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 833
Förändringar i rörelsekapital	
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	5 923
Ökning (+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	50 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 237
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella tillgångar	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
Finansieringsverksamheten	
Amortering av lån	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-
ÅRETS KASSAFLÖDE	202 711
LIKVIDA MEDEL FRÅN ÅRETS BÖRJAN	738 782
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	941 493

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga.

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 samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Q

Not 1 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	822 908	690 275
Summa nettoomsättning	822 908	690 275

Not 2 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
El och belysning	18 318	12 792
Fjärrvärme	177 958	158 142
Reparationer och löpande underhåll	11 181	39 000
Vatten och avlopp	60 639	54 398
Renhållning och städning	24 935	23 069
Försäkring	50 506	47 752
Kabel-TV	48 740	47 657
Fastighetsavgift	130 018	124 236
Tomträtt	134 175	123 475
Summa driftskostnader	656 470	630 521

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Revision	17 600	16 000
Bankkostnader	2 625	3 137
Trivselkostnad	1 851	2 422
Medlemskap Bostadsrätterna	4 290	4 230
Övrigt	9 431	12 953
Summa övriga externa kostnader	35 797	38 742

Not 4 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
In- och utgående anskaffningsvärden	22 284 139	22 284 139
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-3 011 020</i>	<i>-2 861 716</i>
Årets avskrivningar	-149 304	-149 304
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-3 160 324</i>	<i>-3 011 020</i>
Redovisat värde byggnader	19 123 815	19 273 119

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31
If Försäkring	30 448
Tomträttsavgäld Stockholms Stad	35 550
Ownit bredband	2 926
Tele2 bredband	3 052
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 976

CL

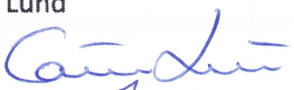
Not 6 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

	2023-12-31
Nerep Ekonomianalys AB, revision	10 000
Nordensia	4 000
Swedbank	471
Stockholm Exergi, värme	47 115
Stockholm Vatten (vatten)	13 210
Stockholm Vatten (avfall)	4 554
Ellevio nätel	705
Fortum handelsel	1 907
Årsavgifter	54 554
Summa förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	139 834

Älvsjö, 2024-04-25

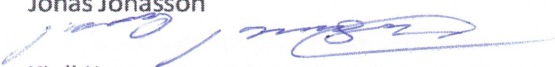
Carina Lund

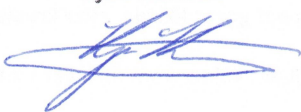
Ordf.


Susanne Jonasson


Pau Mallol Parera

Jonas Jonasson


Kjell Kernen



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-

Juri Nerep

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



ORDLISTA

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 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 **FOND 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.

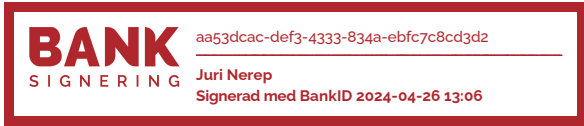
UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit pengar (likvid) vid bokslutsdagen.

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.

Täby

Ort



Signatur

2024-04-26

Datum

Juri Nerep

Namnförtydligande