



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1990-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-02 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Liggmilan 3 och 7	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 4 104 kvm och 1 lokal om 410 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 514 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Hanne Rönnback	Ordförande
Tommy Aronsson	kassör
Anna Maria Carita Grass	Vice ordförande
Lina Maria Grossman-Madsen	Sekreterare
Ahmadreza Reyhanian Pour Esfahani	Styrelseledamot
Karin Lantz	suppleant
Sofia Fransson	suppleant
Lars Hedenäs	suppleant

Valberedning

Yvonne Pretorius
Thorbjörn Rydén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Juri Nerep Extern revisor Nerep Ekonomianalys AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● balkongtvätt och takbehandling
renovering av hissplattformen i gruppbestaden
OVK-besiktning genomförd
Golvvård har utförts i samtliga trapphus
- 2022** ● Renovering i tvättstuga gruppbestad
Renovering av 2 lgh i gruppbestaden
- 2021** ● Spolning av köksstammar
- 2020** ● Byte till ny undercentral
Byte av lägenhetsdörrar
Renovering tvättstuga gruppbestad
- 2019** ● Renovering av kök i gruppbestaden
Byte av sand på lekplatsen
Radonmätningar genomförda under året
Besiktning av vindarna utförd
- 2017** ● Renovering av gruppbestaden genomförd
Tvätt och påväxtbehandling av yttertaken
Översyn av värmeanläggningen
Stamspolning genomförd
Nytt kök i gemenskapslokalen
Nytt: Miljöbelysning i trapphus
Slipning av trappor och stengolv
- 2016** ● Omålning och nytt golv i lilla samlingslokalen
Byte till ASSA-lås i samtliga lägenheter
- 2015** ● G.gång och justering av huvudkranar i lgh.

2015 ● Balkongtvätt genomförd under våren

2014 ● Stamrörsspolning
Fönsterblecken är utbytta

Planerade underhåll

2023 ● OVK-besiktning utförd

Avtal med leverantörer

Brandtillsyn gruppobstad	Presto
Teknisk förvaltning	AMW Fastighetsvård AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Städning	Söder & Söder Fastighetsservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Liggmilan, med en andel på 25.9%.

Samfällighetsföreningen förvaltar stora träfflokalen, Lillhagsvägen - skötsel, underhåll, parkering och garage.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har tillsatt trädgrundsgrupp, portombud, soprumsansvarig, ansvarig för hemsidan samt ansvarig för lilla samlingslokalen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens två största lån omsattes per 2023-09-25.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 15 % från och med 2024-01-01.

Information till nyinflyttade medlemmar har uppdaterats

informationsbrev till alla medlemmar har satts upp i portarna varje kvartal.

Städdagar har skett vår och höst.

Förändringar i avtal

Från årsskiftet 2023-2024:

Nytt avtal för ekonomisk förvaltning: allabrf.se

Nytt avtal för teknisk förvaltning: Driftia.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 259 134	4 009 788	4 027 760	4 074 988
Resultat efter fin. poster	565 310	693 400	287 904	622 153
Soliditet (%)	40	39	38	37
Yttre fond	4 195 639	3 674 233	3 209 021	2 864 815
Taxeringsvärde	90 000 000	90 000 000	69 000 000	69 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	817	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 506	8 683	8 850	9 007
Skuldsättning per kvm totalyta	7 734	7 894	8 046	8 189
Sparande per kvm totalyta	215	292	364	315
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	42	25	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	121	131	113	113
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	32	31	27
Energikostnad per kvm totalyta	200	205	168	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,90	0,74	-	-
Räntekänslighet (%)	10,41	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	6 760 000	-	-	6 760 000
Fond, yttre underhåll	3 674 233	-279 594	801 000	4 195 639
Balanserat resultat	12 496 075	972 998	-801 000	12 668 069
Årets resultat	693 400	-693 400	565 310	565 310
Eget kapital	23 623 708	0	565 310	24 189 018

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 469 069
Årets resultat	565 310
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-801 000
Totalt	13 233 379

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	56 250
Balanseras i ny räkning	13 289 629

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 259 129	4 009 915
Övriga rörelseintäkter	3	31 532	10 508
Summa rörelseintäkter		4 290 661	4 020 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 412 325	-2 361 467
Övriga externa kostnader	9	-183 948	-208 700
Personalkostnader	10	-178 030	-163 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 284	-343 559
Summa rörelsekostnader		-3 121 587	-3 077 249
RÖRELSERESULTAT		1 169 074	943 174
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 764	16 250
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-672 528	-266 025
Summa finansiella poster		-603 764	-249 775
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		565 310	693 400
ÅRETS RESULTAT		565 310	693 400

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	55 796 046	56 139 570
Maskiner och inventarier	13	52 646	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 848 692	56 139 570
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar		3 400	3 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 900	6 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 855 592	56 146 470
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 100 540	49 324
Övriga fordringar	15	2 046 311	2 086 680
Summa kortfristiga fordringar		3 146 851	2 136 004
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 108 840	1 847 952
Summa kassa och bank		2 108 840	1 847 952
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 255 691	3 983 956
SUMMA TILLGÅNGAR		61 111 283	60 130 425

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 760 000	6 760 000
Fond för yttre underhåll		4 195 639	3 674 233
Summa bundet eget kapital		10 955 639	10 434 233
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 668 069	12 496 075
Årets resultat		565 310	693 400
Summa fritt eget kapital		13 233 379	13 189 475
SUMMA EGET KAPITAL		24 189 018	23 623 708
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	34 909 200	35 634 381
Leverantörsskulder		222 561	125 996
Skatteskulder		7 232	8 317
Övriga kortfristiga skulder		69 687	48 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 713 585	689 042
Summa kortfristiga skulder		36 922 265	36 506 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 111 283	60 130 425

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 169 074	943 174
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	347 284	343 559
	1 516 358	1 286 733
Erhållen ränta	68 764	16 250
Erlagd ränta	-672 528	-266 727
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	912 594	1 036 256
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 129 379	-96 018
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 140 728	45 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten	923 943	985 990
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-56 406	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-56 406	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-725 181	-684 928
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-725 181	-684 928
ÅRETS KASSAFLÖDE	142 356	301 062
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 805 708	3 504 645
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 948 064	3 805 708

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Älvsjöbadet nr 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 % - 200 år
Säkerhetsdörrar	3,33 % - 30 år
Tvättmaskin	20 % - 5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 354 804	3 195 081
Hysesintäkter lokaler, moms	890 532	804 805
Gemensamhetslokal	5 000	0
Dröjsmålsränta	3 127	0
Pantsättningsavgift	3 150	9 902
Överlåtelseavgift	2 521	0
Öres- och kronutjämning	-5	128
Summa	4 259 129	4 009 915

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	31 532	0
Övriga intäkter	0	10 508
Summa	31 532	10 508

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	14 678	23 138
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 268	25 383
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	10 138
Larm och bevakning	5 483	0
Städning enligt avtal	68 693	81 579
Städning utöver avtal	38 286	2 394
Besiktningar	3 926	0
Hissbesiktning	4 925	4 623
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 678	0
Brandskydd	173 589	0
Gårdkostnader	6 696	3 766
Gemensamma utrymmen	0	6 494
Sophantering	8 521	3 666
Snöröjning/sandning	67 620	64 114
Serviceavtal	62 193	76 489
Mattvätt/Hyrmattor	4 418	0
Förbrukningsmaterial	6 225	8 734
Summa	512 199	310 517

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	0	6 090
Hyseslokaler	11 651	20 783
Tvättstuga	11 713	29 095
Dörrar och lås/porttele	31 111	14 623
VVS	34 284	0
Värmeanläggning/undercentral	0	3 376
Ventilation	33 848	8 729
Elinstallationer	24 269	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	957	0
Hissar	68 998	77 681
Vattenskada	0	3 621
Skador/klotter/skadegörelse	1 841	0
Summa	218 672	163 997

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyseslägenheter	0	122 500
VVS	0	157 094
Balkonger/altaner	56 250	0
Summa	56 250	279 594

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	176 371	188 524
Uppvärmning	543 938	593 330
Vatten	183 844	145 104
Sophämtning/renhållning	139 474	126 531
Grovsopor	13 214	14 389
Summa	1 056 840	1 067 878

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	165 990	146 887
Tomträttsavgäld	248 675	248 300
Kabel-TV	69 482	63 788
Fastighetsskatt	84 217	80 507
Summa	568 364	539 482

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	335	5 660
Tele- och datakommunikation	5 150	3 270
Inkassokostnader	3 017	500
Övriga förluster	10 508	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 360	19 637
Föreningskostnader	4 073	5 442
Förvaltningsarvode enl avtal	113 860	110 680
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Korttidsinventarier	0	5 688
Administration	7 700	19 625
Konsultkostnader	0	24 546
Tidningar och facklitteratur	685	685
Bostadsrätterna Sverige	6 340	6 340
Föreningsavgifter	7 354	6 627
Summa	183 948	208 700

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	95 000	101 600
Löner till kollektivanst	44 600	0
Övriga arvoden	0	30 000
Arbetsgivaravgifter	38 430	31 923
Summa	178 030	163 523

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	671 596	266 025
Dröjsmålsränta	932	0
Summa	672 528	266 025

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 376 267	63 376 267
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 376 267	63 376 267
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 236 697	-6 893 138
Årets avskrivning	-343 524	-343 559
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 580 221	-7 236 697
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 796 046	56 139 570
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
Summa	90 000 000	90 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	500 466	500 466
Inköp	56 406	0
Utgående anskaffningsvärde	556 872	500 466
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-500 466	-500 466
Avskrivningar	-3 760	0
Utgående avskrivning	-504 226	-500 466
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 646	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	178 962	128 924
Klientmedel	0	924 275
Övriga kortfristiga fordringar ny förvaltare	28 125	0
Transaktionskonto	787 855	0
Borgo räntekonto	1 051 369	1 033 481
Summa	2 046 311	2 086 680

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-05-10	5,26 %	2 175 942	2 376 123
Swedbank	2024-09-25	4,71 %	22 767 500	23 167 500
Swedbank	2024-03-25	4,51 %	9 965 758	10 090 758
Summa			34 909 200	35 634 381
Varav kortfristig del			34 909 200	35 634 381

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 408 295 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	283 808	51 374
Uppl kostnad arvoden	114 600	104 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 007	30 868
Förutbet hyror/avgifter	0	502 200
Förutbet hyror/avgifter ny förvaltare	1 279 170	0
Summa	1 713 585	689 042

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	60 460 290	60 460 290

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ahmadreza Reyhanian Pour Esfahani
Styrelseledamot

Anna Maria Carita Grass
Vice ordförande

Hanne Rönnback
Ordförande

Lina Maria Grossman-Madsen
Sekreterare

Tommy Aronsson
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nerep Ekonomianalys AB
Juri Nerep
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 07:35

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.05.2024 11:04

DOCUMENT ID:

Byb4GwAlf0

ENVELOPE ID:

Sy-mzDCgGR-Byb4GwAlf0

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 3, 716421-3501 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lina Maria Grossman-Madsen lina.grossmanmadsen@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 11:30 02.05.2024 11:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/06/27) IP: 94.191.152.172
2. LARS-TOMMY ARONSSON aronsson_t@hotmail.se	Signed Authenticated	02.05.2024 11:53 02.05.2024 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/05/29) IP: 83.251.144.169
3. HANNE RÖNNBACK hanne.ronnback@hotmail.se	Signed Authenticated	02.05.2024 12:48 02.05.2024 12:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/17) IP: 83.250.130.252
4. AHMADREZA REYHANIAN POUR E SFAHANI ahmad.reyhanian@yahoo.com	Signed Authenticated	02.05.2024 12:53 02.05.2024 12:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/08/03) IP: 217.213.116.245
5. Anna Maria Carita Grass grassen@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 21:50 02.05.2024 21:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/09/25) IP: 83.250.131.27
6. Juri Nerep ne.ab@telia.com	Signed Authenticated	03.05.2024 07:35 03.05.2024 07:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/11) IP: 81.233.138.220

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 3
Organisationsnummer 716421-3501

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 3

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 3 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Älvsjö 2024-05-02

Juri Nerep



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.05.2024 07:34

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 02.05.2024 11:04

DOCUMENT ID:
SJ4GP0xMC

ENVELOPE ID:
BkGXfDAXfC-SJ4GP0xMC

DOCUMENT NAME:
2023 RB Älvsjöbadet 3.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Juri Nerep ne.ab@telia.com	Signed Authenticated	03.05.2024 07:34 03.05.2024 07:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/11) IP: 81.233.138.220

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed