



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Liggmilan. Föreningens andel är 25,9 procent. Samfälligheten förvaltar stora träfflokaler, Lillhagsvägen - skötsel och underhåll, parkering och garage.

##### Styrelsen

Hanne Rönnback	Ordförande
Anna Maria Carita Grass	Vice ordförande
Lina Grossman-Madsen	Sekreterare
Tommy Aronsson	Kassör
Ahmadreza Reyhanian Pour Esfahani	Ledamot

Rögvaldur Guðmundsson	Suppleant
Lars Gustaf Hedenäs	Suppleant
Karin Lantz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden och ett konstituerande styrelsemöte.

### Revisor

Juri Nerep

Ordinarie Extern

Nerep Ekonomianalys AB

### Valberedning

Robert Lindberg  
Yvonne Pretorius

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-10-05. Stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LIGGMILAN 3	1991	Stockholm
LIGGMILAN 7	1991	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

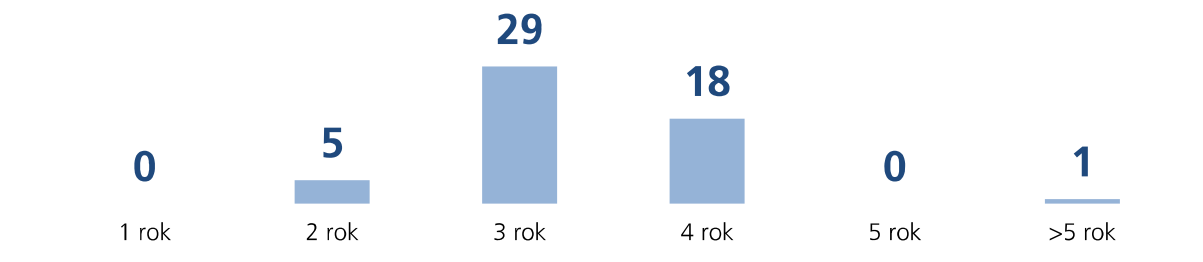
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 3 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 514 m<sup>2</sup>, varav 4 104 m<sup>2</sup> utgör boyta och 410 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gruppbofastad	410 m <sup>2</sup>	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Kan även användas för övernattnin

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades november 2022. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering i tvättstuga gruppbo- stads	2022
Renovering av 2 lgh i gruppbo- staden	2022
Spolning av köksstammar	2021
Byte till ny undercentral	2020
Byte av lägenhetsdörrar	2020
Renovering tvättstuga gruppbo- stads	2020
Byte av sand på lekplatsen	2019
Renovering av kök i gruppbo- staden	2019
Besiktning av vindarna utförd	2019
Radonmätningar genomförda under året	2019
Översyn av värmeanläggningen	2017
Tvätt och påväxtbehandling av yttertaken	2017
Renovering av gruppbo- staden genomförd	2017
Miljöbelysning i trapphus	2017
Slipning av trappor och stengolv	2017
Stamspolning genomförd	2017
Nytt kök i gemenskapslokalen	2017
Ommålning och nytt golv i lilla samlingslokalen	2016
Byte till ASSA-lås i samtliga lägenheter	2016
G-gång och justering av huvudkranar i lgh.	2015
Målning utförd i gruppbo- staden	2015
Balkongtvätt genomförd under våren	2015
Stamrörsspolning	2014
Fönsterblecken är utbytta	2014
Entrédörrsbyte i samtliga lgh	2012 - 2013
Planerat underhåll	År
Byte av portkodsmekanism	2023
Upprustning av lekplatsen	2023
Byte stuprör +stuprörsanslutningar	2023
Målning av vindskivor	2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	AMW Fastighetsvård AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Söder & Söder Fast.service

### Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.  
Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.  
Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.  
Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

### Övrig information

Arvoderade uppdrag förutom styrelsen:

Trädgårdsgrupp, portombud, soprumsansvarig, lokalansvarig, hemsidan

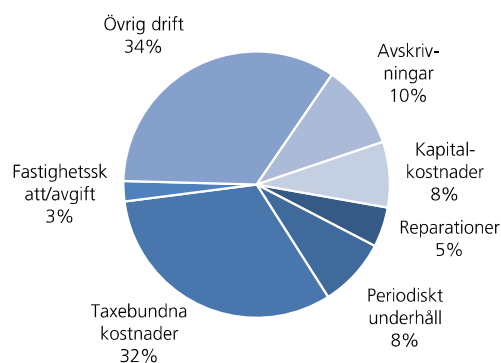
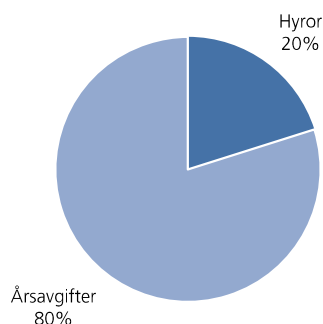
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 504 645</b>	<b>2 674 390</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 020 423	4 032 719
Finansiella intäkter	16 250	5 637
Minskning långa fordringar	0	39 340
Minskning kortfristiga fordringar	0	92 255
Ökning av kortfristiga skulder	45 050	36 896
	<b>4 081 724</b>	<b>4 206 846</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 733 690	2 472 021
Finansiella kostnader	266 025	258 732
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-908 250
Ökning av kortfristiga fordringar	96 018	0
Minskning av långfristiga skulder	684 928	645 838
	<b>3 780 661</b>	<b>2 468 340</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 805 708</b>	<b>3 504 645</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>301 062</b>	<b>830 256</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Trappuppgångarna i 6:an, 8:an och 10:an har rengjorts och väggarna har tvättats.
- Grillplatsen har gjorts i ordning samt att beskärning av träden genomförts
- Uppfräschning av gemenskapslokalen
- Översyn och mindre åtgärder på lekplatsen
- Informationsbrev, kvartalsvis till medlemmarna

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	779	791	803	803
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 963	1 910	1 905	1 876
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 683	8 850	9 007	9 149
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	25	21	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	113	113	110
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	31	27	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	55	57	97	118
Soliditet (%)	39	38	37	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	693	288	622	1 070
Nettoomsättning (tkr)	4 010	4 028	4 075	4 067

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 104 m<sup>2</sup> bostäder och 410 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 760 000	0	0	6 760 000
Fond för yttre underhåll	3 774 233	801 000	-335 788	3 209 021
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 534 233</b>	<b>901 000</b>	<b>-335 788</b>	<b>9 969 021</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	12 396 075	-801 000	623 692	12 673 384
Årets resultat	693 400	693 400	-287 904	287 904
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>13 089 475</b>	<b>-207 600</b>	<b>335 788</b>	<b>12 961 287</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 623 708</b>	<b>693 400</b>	<b>0</b>	<b>22 930 308</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	693 400
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 297 075
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-801 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>13 089 475</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

279 594
<b>13 369 069</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 009 915	4 027 760
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 508	4 959
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 020 423</b>	<b>4 032 719</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 361 467	-2 195 203
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 700	-172 113
Personalkostnader	Not 6	-163 523	-104 704
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-343 559	-343 559
Jämförelsestörande poster		0	-676 141
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 077 249</b>	<b>-3 491 720</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>943 174</b>	<b>540 998</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 250	5 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 025	-258 732
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-249 775</b>	<b>-253 095</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>693 400</b>	<b>287 904</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>693 400</b>	<b>287 904</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	56 139 570	56 483 129
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 139 570</b>	<b>56 483 129</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar		3 400	3 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 900</b>	<b>6 900</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>56 146 470</b>	<b>56 490 028</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		49 324	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 086 680	1 850 581
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 136 004</b>	<b>1 850 581</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 847 952	1 736 294
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 847 952</b>	<b>1 736 294</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 983 956</b>	<b>3 586 875</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 130 425</b>	<b>60 076 904</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 760 000	6 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 674 233	3 209 021
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 434 233</b>	<b>9 969 021</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		12 496 075	12 673 384
Årets resultat		693 400	287 904
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 189 475</b>	<b>12 961 287</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 623 708</b>	<b>22 930 308</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	33 283 258
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>33 283 258</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	35 634 381	3 036 051
Leverantörsskulder		125 996	138 720
Skatteskulder		8 317	7 092
Övriga skulder		48 982	46 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	689 042	635 138
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 506 718</b>	<b>3 863 338</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 130 425</b>	<b>60 076 904</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 195 081	3 244 490
Hyror lokaler momspliktiga	804 805	783 213
Överlåtelse/pantsättning	9 902	0
Öresutjämnning	128	57
	<b>4 009 915</b>	<b>4 027 760</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	10 508	4 959
	<b>10 508</b>	<b>4 959</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	23 138	27 349
	Fastighetsskötsel beställning	25 383	21 969
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 138	10 131
	Snöröjning/sandning	64 114	57 677
	Städning entreprenad	81 579	65 968
	Städning enligt beställning	2 394	0
	Hissbesiktning	4 623	4 461
	Myndighetstillsyn	0	1 230
	Bevakning	0	3 741
	Gemensamma utrymmen	6 494	0
	Soppantering	3 666	1 822
	Gård	3 766	17 155
	Serviceavtal	76 489	47 405
	Förbrukningsmateriel	8 734	10 583
	Brandskydd	0	2 039
		<b>310 517</b>	<b>271 529</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	16 695
	Brf Lägenheter	6 090	0
	Lokaler	20 783	0
	Tvättstuga	29 095	36 243
	Lås	14 623	484
	VVS	0	47 561
	Värmeanläggning/undercentral	3 376	5 523
	Ventilation	8 729	4 529
	Elinstallationer	0	2 099
	Hiss	77 681	21 746
	Fönster	0	940
	Skador/klotter/skadegörelse	0	24 945
	Vattenskada	3 621	0
		<b>163 997</b>	<b>160 765</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	201 625
	Hyreslägenheter	122 500	0
	Tvättstuga	0	134 163
	VVS	157 094	0
		<b>279 594</b>	<b>335 788</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	188 524	111 932
	Värme	593 330	509 936
	Vatten	145 104	138 466
	Sophämtning/renhållning	126 531	121 474
	Grovsopor	14 389	19 670
		<b>1 067 878</b>	<b>901 478</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	146 887	140 004
	Tomträttsavgäld	248 300	247 450
	Kabel-TV	63 788	60 863
		<b>458 975</b>	<b>448 317</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>80 507</b>	<b>77 327</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 361 467</b>	<b>2 195 203</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	5 660	5 568
	Tele- och datakommunikation	3 270	2 032
	Inkassering avgift/hyra	500	0
	Hysesförluster	0	3
	Revisionsarvode extern revisor	19 637	17 000
	Föreningskostnader	5 442	7 316
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 012
	Förvaltningsarvode	110 680	108 285
	Administration	19 625	4 460
	Korttidsinventarier	5 688	3 210
	Konsultarvode	24 546	8 832
	Tidningar facklitteratur	685	685
	Föreningsavgifter	6 627	6 460
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 340	6 250
		<b>208 700</b>	<b>172 113</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	131 600	85 000
	Sociala kostnader	31 923	19 704
		<b>163 523</b>	<b>104 704</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	311 570	311 570
	Förbättringar	31 988	31 988
		<b>343 559</b>	<b>343 559</b>
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring byggnad/mark	0	676 141
		<b>0</b>	<b>676 141</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	63 376 267	64 284 517
	Nyanskaffningar	0	-908 250
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>63 376 267</b>	<b>63 376 267</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 893 138	-6 781 689
	Årets avskrivningar enligt plan	-343 559	-343 559
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 236 697</b>	<b>-7 125 247</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>56 139 570</b>	<b>56 483 129</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	27 000 000
		<b>90 000 000</b>	<b>69 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	90 000 000	69 000 000
		<b>90 000 000</b>	<b>69 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	440 539	440 539
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>440 539</b>	<b>440 539</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-440 539	-440 539
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-440 539</b>	<b>-440 539</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 927	59 927
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>59 927</b>	<b>59 927</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-59 927	-59 927
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-59 927</b>	<b>-59 927</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	128 924	82 230
	Klientmedel hos SBC	924 275	1 378 273
	Räntekonto hos SBC	1 033 481	390 079
		<b>2 086 680</b>	<b>1 850 581</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	3 209 021	2 864 815
	Reservering enligt stadgar	801 000	801 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-335 788	-456 794
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 674 233</b>	<b>3 209 021</b>



<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SBAB	1,480 %	2 376 123	2 561 051	2023-05-10
Swedbank	0,480 %	23 167 500	23 567 500	2023-09-25
Swedbank	1,030 %	10 090 758	10 190 758	2023-09-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>35 634 381</b>	<b>36 319 309</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 634 381	-3 036 051	
		<b>0</b>	<b>33 283 258</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 709 741 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	60 460 290	60 460 290

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	104 600	87 000
Sociala avgifter	30 868	27 335
Ränta	51 374	52 076
Avgifter och hyror	502 200	468 727
	<b>689 042</b>	<b>635 138</b>

#### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- målning av vindskivor
- byte av portkodsmechanism
- upprustning av lekplatsen
- byte av stuprör och stuprörsanslutningar

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Hanne Rönneck  
Ordförande

Anna Maria Carita Grass  
Vice ordförande

Lina Grossman-Madsen  
Sekreterare

Tommy Aronsson  
Kassör

Ahmadreza Reyhanian Pour Esfahani  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Juri Nerep  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman 2023 i Brf Älvsjöbadet nr 3

Organisationsnummer 716421-3501

## Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för **Brf 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 2022** 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 andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för **Brf Älvsjöbadet nr 3 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31**.

### *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 ersättnings-skyldighet.

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 2023-03-29

Juri Nerep

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 355 000	3 195 081	3 195 000
Hyror lokaler momspliktiga	804 000	804 805	783 000
Överlåtelse/pantsättning	0	9 902	0
Öresutjämning	0	128	0
Övriga intäkter	0	10 508	0
	<b>4 159 000</b>	<b>4 020 423</b>	<b>3 978 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-31 000	-23 138	-20 000
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-25 383	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-10 138	-15 000
Snöröjning/sandning	-80 000	-64 114	-81 000
Städning entreprenad	-73 000	-81 579	-75 000
Städning enligt beställning	-1 000	-2 394	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	0	-4 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 623	-10 000
Myndighetstillsyn	-2 000	0	-4 000
Bevakning	-5 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-6 494	-1 000
Sopphantering	-3 000	-3 666	-9 000
Gård	-19 000	-3 766	-20 000
Serviceavtal	-53 000	-76 489	-52 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-8 734	-20 000
Brandskydd	-3 000	0	-5 000
	<b>-317 000</b>	<b>-310 517</b>	<b>-332 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-178 000	0	0
Brf Lägenheter	0	-6 090	0
Lokaler	0	-20 783	-100 000
Tvättstuga	0	-29 095	-20 000
Lås	-50 000	-14 623	0
VVS	0	0	-15 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 376	-10 000
Ventilation	0	-8 729	-10 000
Elinstallationer	0	0	-5 000
Hiss	0	-77 681	-100 000
Fönster	0	0	-5 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-30 000
Vattenskada	0	-3 621	0
	<b>-228 000</b>	<b>-163 997</b>	<b>-295 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-400 000	0	-150 000
Hyreslägenheter	0	-122 500	0
Tvättstuga	-50 000	0	0
VVS	0	-157 094	0
	<b>-450 000</b>	<b>-279 594</b>	<b>-150 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-250 000	-188 524	-120 000
Värme	-600 000	-593 330	-530 000
Vatten	-153 000	-145 104	-130 000
Sophämtning/renhållning	-134 000	-126 531	-128 000
Grovsopor	-22 000	-14 389	-20 000
	<b>-1 159 000</b>	<b>-1 067 878</b>	<b>-928 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-155 000	-146 887	-136 000
Tomträttsavgäld	-248 000	-248 300	-250 000
Samfällighetsavgift	0	0	-14 000
Kabel-TV	-68 000	-63 788	-63 000
	<b>-471 000</b>	<b>-458 975</b>	<b>-463 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-73 028	-80 507	-75 000
	<b>-73 028</b>	<b>-80 507</b>	<b>-75 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-6 000	-5 660	-5 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-3 270	0
Inkassering avgift/hyra	0	-500	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-19 637	-15 000
Föreningskostnader	-8 000	-5 442	-33 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-120 000	-110 680	-112 000
Administration	-5 000	-19 625	-5 000
Korttidsinventarier	0	-5 688	-5 000
Konsultarvode	0	-24 546	-5 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-685	-1 000
Föreningsavgifter	-7 000	-6 627	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 340	-7 000
	<b>-179 000</b>	<b>-208 700</b>	<b>-198 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-85 000	-101 600	-85 000
Övriga arvoden	-45 000	-30 000	-32 000
Arbetsgivaravgifter	-47 000	-31 923	-46 000
	<b>-177 000</b>	<b>-163 523</b>	<b>-163 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-312 000	-311 570	-312 000
Förbättringar	-32 000	-31 988	-31 000
	<b>-344 000</b>	<b>-343 559</b>	<b>-343 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 398 028</b>	<b>-3 077 249</b>	<b>-2 947 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>760 972</b>	<b>943 174</b>	<b>1 031 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	16 060	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	40	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	150	0
Låneräntor	-600 000	-266 025	-250 000
	<b>-600 000</b>	<b>-249 775</b>	<b>-250 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>160 972</b>	<b>693 400</b>	<b>781 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

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

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

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

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)