

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

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 2005-01-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Liggmilan. Föreningens andel är 25,9%. Samfälligheten förvaltar stora träfflokalen, gatan, parkering och garage.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LIGGMILAN 3	1991	Stockholm
LIGGMILAN 7	1991	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

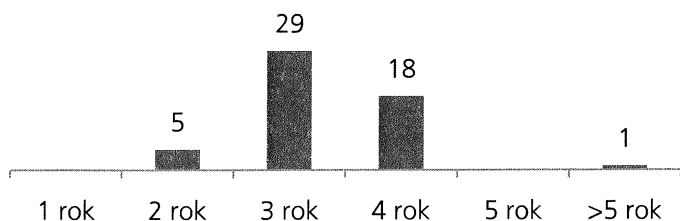
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 514 kvadratmeter, varav 4 104 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 410 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Gruppbo	410 kvm	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Kan även användas för övernattning

Byggnadernas tekniska status

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsvård Zetterman & Wetterström AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 53 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sören Lars-Tommy Aronsson	Ledamot
Britt-Marie Lotse	Ledamot
Anders Jan Inge Åström	Ledamot
Thorsten Ragnar Nordström	Ledamot
Erik Thorbjörn Rydén	Ledamot

Ylva Henriette Gustavsson	Suppleant
Eva Marianne Reivant Nordström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bertil Johansson	Ordinarie Extern
------------------	------------------

13

Valberedning

Samir Jomaa
Daniel Cedervall

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Nya entrédörrar till lägenheterna, genomfört i december 2012

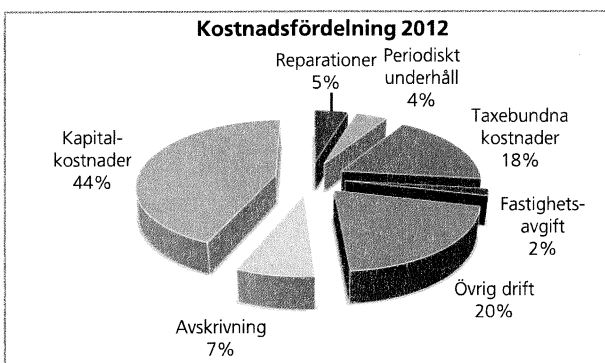
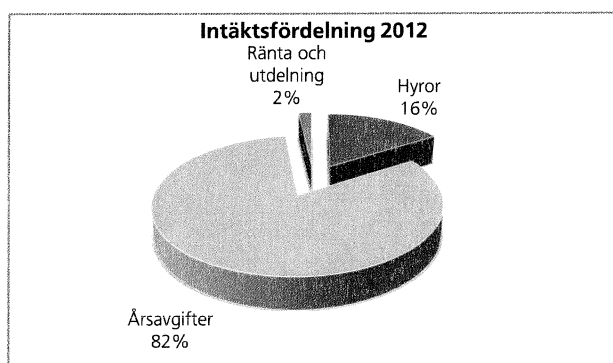
Vattenskada i cykelförrådsrum hösten 2012. Åtgärdat genom omfattande schakt- och reparationsarbeten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Större beskärningsarbeten av träd och buskar genomförs i mars , kostn. ca 20´

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 104 kvm bostäder och 410 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	911	925	944	994
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 779	1 736	1 711	1 736
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 681	10 772	10 606	10 959
Elkostnad/kvm totalyta	24	26	29	25
Värmekostnad/kvm totalyta	107	92	120	114
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	20	21	20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	411	361	487	431

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

13

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	291 661
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	9 578 479
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	9 747 140

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

187 224
9 934 364

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	4 469 601	4 508 728
Övriga rörelseintäkter		355	16 586
		4 469 956	4 525 314

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-187 910	-147 799
Reparationer		-195 841	-138 363
Periodiskt underhåll		-187 224	0
Taxebundna kostnader		-768 977	-725 517
Övriga driftskostnader		-415 239	-306 725
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-72 345	-69 006
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-149 961	-145 082
Personalkostnader		-107 273	-122 864
Avskrivningar		-322 025	-322 025
		-2 406 794	-1 977 383

RÖRELSERESULTAT

2 063 161 **2 547 932**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		81 845	65 397
Räntekostnader		-1 853 345	-1 628 718
		-1 771 500	-1 563 321

ÅRETS RESULTAT

291 661 **984 611**

m

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	58 359 601	58 671 171
Pågående byggnation	Not 4	687 500	0
Maskiner och inventarier	Not 5	18 314	28 769
		59 065 415	58 699 940
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		3 500	3 500
Anslutningslån fjärrvärme		277 786	299 211
		281 286	302 711
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 346 700	59 002 651
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 310
Övriga fordringar		22 209	20 371
Förutbetalda kostnader	Not 6	129 286	113 600
		151 495	139 281
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 093 566	2 035 016
SBC klientmedel i SHB		2 051 554	1 577 581
		4 145 120	3 612 598
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 296 615	3 751 879
SUMMA TILLGÅNGAR		63 643 315	62 754 530

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 760 000	6 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 578 455	1 455 455
		8 338 455	8 215 455
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		9 455 479	8 593 868
Årets resultat		291 661	984 611
		9 747 140	9 578 479
SUMMA EGET KAPITAL		18 085 594	17 793 933
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	43 426 457	43 812 519
		43 426 457	43 812 519
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	410 253	394 393
Leverantörsskulder		911 674	86 616
Skatteskulder		4 101	5 036
Övriga kortfristiga skulder		37 289	39 922
Upplupna kostnader	Not 10	312 834	162 162
Förutbetalda avgifter och hyror		455 113	459 948
		2 131 264	1 148 077
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		63 643 315	62 754 530
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		60 460 290	60 460 290
Ansvarsförbindelser		inga	inga



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Inventarier	5 år	5 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1

ÅRSavgifter och Hyror

	2012	2011
Årsavgifter	3 740 084	3 797 100
Hyresintäkter	729 517	711 628
	4 469 601	4 508 728

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	25 416	19 549
Fastighetsskötsel enl beställning	18 861	3 333
Snöröjning/sandning	14 749	0
Städning entreprenad	85 595	50 891
Hissbesiktning	7 808	3 796
Bevakning	0	3 938
Gård	5 425	6 385
Serviceavtal	22 210	43 344
Förbrukningsmateriel	6 068	15 381
Teleport/hissanläggning	851	0
Fordon	929	1 184
	187 910	147 799

m

Not 2 forts.	2012	2011
Reparationer		
Tvättstuga	42 655	39 431
Sophantering/återvinning	2 284	0
Entré/trapphus	64	0
Lås	2 299	2 085
VVS	19 519	1 164
Värmeanläggning/undercentral	16 238	0
Ventilation	0	2 678
Elinstallationer	1 119	31 328
Hiss	62 069	28 471
Fönster	0	3 112
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 165
Vattenskada	49 594	28 928
	195 841	138 363
Periodiskt underhåll		
Fasad	98 000	0
Mark/gård/utemiljö	89 224	0
	187 224	0
Taxebundna kostnader		
El	109 435	115 916
Värme	482 527	455 231
Vatten	107 308	90 232
Sophämtning/renhållning	57 777	21 885
Grovsopor	11 930	42 254
	768 977	725 517
Övriga driftskostnader		
Försäkring	53 276	50 240
Självrisk	44 000	0
Tomträttsavgäld	256 550	176 109
Kabel-TV	61 413	80 376
	415 239	306 725
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 345	69 006
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 996	2 115
Tele och datakommunikation	0	118
Hysesförluster	0	5 657
Revisionsarvode extern revisor	11 325	11 658
Föreningskostnader	0	8 489
Styrelseomkostnader	927	7 036
Fritids och Trivselkostnader	913	16 461
Förvaltningsarvode	82 718	79 192
Förvaltningsarvoden övriga	1 070	307
Administration	4 221	1 620
Korttidsinventarier	19 571	6 880
Konsultarvode	16 785	0
Föreningsavgifter	4 884	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 550	5 550
	149 961	145 082

Not 2 forts.	2012	2011
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	84 000	96 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	486	519
Sociala kostnader	22 787	26 345
	107 273	122 864
Avskrivningar		
Byggnad	311 570	311 570
Inventarier	10 455	10 455
	322 025	322 025
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 406 794	1 977 383
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	62 416 617	62 416 617
Utgående anskaffningsvärde	62 416 617	62 416 617
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 745 446	-4 433 876
Årets avskrivningar enligt plan	-311 570	-311 570
Utgående avskrivning enligt plan	-4 057 016	-4 745 446
Planenligt restvärde vid årets slut	58 359 601	58 671 171
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	14 200 000
	47 200 000	47 200 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	47 200 000	47 200 000
	47 200 000	47 200 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad

2012-12-31

2011-12-31

687 500

0

687 500

0

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

59 927

59 927

Nyanskaffningar

0

0

Utrangering/försäljning

0

0

Utgående anskaffningsvärde

59 927

59 927

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

-31 158

-20 703

Årets avskrivningar enligt plan

-10 455

-10 455

Utrangering/försäljning

0

0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-41 613

-31 158

Redovisat restvärde vid årets slut

18 314

28 769

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Kabel-TV

26 365

20 471

Tomträttsavgäld

68 575

62 700

Försäkringspremie

31 986

30 429

Serviceavtal

2 360

0

129 286

113 600

12

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 760 000	0	0	6 760 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 578 455	123 000	0	1 455 455
Summa bundet eget kapital	8 338 455	123 000	0	8 215 455
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	9 455 479	-123 000	984 611	8 593 868
Årets resultat	291 661	291 661	-984 611	984 611
Summa fritt eget kapital	9 747 140	168 661	0	9 578 479
Summa eget kapital	18 085 594	291 661	0	17 793 933

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	1 455 455	1 332 455
Reservering enligt stadgar	123 000	123 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 578 455	1 455 455

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

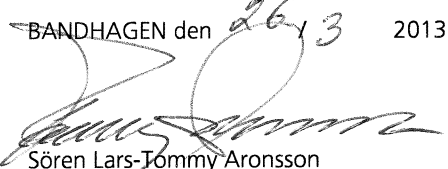
	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,980 %	4 704 452	4 788 154	2015-06-01
Swedbank Hypotek AB	2,880 %	27 307 500	27 547 500	2017-09-25
Swedbank Hypotek AB	5,390 %	11 824 758	11 871 258	2013-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		43 836 710	44 206 912	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-410 253	-394 393	
		43 426 457	43 812 519	

M

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	11 846	10 266
Värme	74 417	52 394
Vatten	23 237	20 000
Extern revisor	11 300	11 000
Ränta	192 033	68 503
	312 834	162 162

BANDHAGEN den 26/3 2013

Sören Lars-Tommy Aronsson
Ledamot


Britt-Marie Lotse
Ledamot


Thorsten Ragnar Nordström
Ledamot


Erik Thorbjörn Rydén
Ledamot


Anders Jan Inge Åström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2013


Bertil Johansson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 3

Org.nr 716421-3501

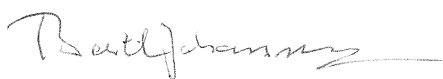
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Älvsjöbadet nr 3 för år 2012. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. 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 att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i april 2013



Bertil Johansson
Revisor

BUDGET

RÖRELSENS INTÄKTER

	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
Årsavgifter	3 722 000	3 740 084	3 797 100
Hyror lokaler momspliktiga	729 500	729 517	711 700
Öresutjämning	0	65	0
Övriga intäkter	0	290	0
	4 451 500	4 469 956	4 508 800

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	-22 500	-25 416	-22 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-6 000	-18 861	0
Fastighetsskötsel gård beställ	-100 000	0	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-14 749	0
Städning entreprenad	-60 000	-85 595	-52 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	-50 000	0	0
Hissbesiktning	-8 000	-7 808	-4 000
Gård	-6 000	-5 425	-5 000
Serviceavtal	-25 000	-22 210	-35 000
Förbrukningsmateriel	-10 500	-6 068	-10 500
Teleport/hissanläggning	-2 000	-851	0
Brandskydd	-50 000	0	0
Fordon	-2 000	-929	0
	-362 000	-187 910	-129 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-200 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-42 655	0
Sophantering/återvinning	0	-2 284	0
Entré/trapphus	0	-64	0
Lås	0	-2 299	0
VVS	0	-19 519	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 238	0
Elinstallationer	0	-1 119	0
Hiss	0	-62 069	0
Vattenskada	0	-49 594	0
	-200 000	-195 841	-150 000

Periodiskt underhåll

Fasad	-200 000	-98 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	-89 224	0
	-200 000	-187 224	0

Taxebundna kostnader

El	-120 000	-109 435	-119 700
Värme	-520 000	-482 527	-543 300
Vatten	-115 000	-107 308	-100 000
Sophämtning/renhållning	-56 100	-57 777	-55 000
Grovsopor	-16 800	-11 930	-16 400
	-827 900	-768 977	-834 400

Övriga driftskostnader

Försäkring	-53 400	-53 276	-52 200
Självrisk	0	-44 000	0
Tomträttsavgäld	-260 000	-256 550	-234 800
Kabel-TV	-82 700	-61 413	-81 000
	-396 100	-415 239	-368 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-75 260	-72 345	-71 800
	-75 260	-72 345	-71 800

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-2 000	-1 996	-1 600
Revisionsarvode extern revisor	-11 500	-11 325	-11 000
Föreningskostnader	-1 300	0	-1 300
Styrelseomkostnader	-4 000	-927	-4 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-913	0
Förvaltningsarvode	-86 500	-82 718	-81 400
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	-1 070	-2 000
Administration	-3 500	-4 221	-3 200
Korttidsinventarier	-10 000	-19 571	0
Konsultarvode	-17 500	-16 785	0
Föreningsavgifter	-4 900	-4 884	-4 900
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 700	-5 550	-5 700
	-148 900	-149 961	-115 100

Personalkostnader

Styrelsearvode	-72 000	-66 000	-72 000
Övriga arvoden	-24 000	-18 000	-24 000
Bilersättning skattefri	0	-486	0
Arbetsgivaravgifter	-30 200	-22 787	-30 200
	-126 200	-107 273	-126 200

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-311 600	-311 570	-311 600
Inventarier	-53 500	-10 455	-4 500
	-365 100	-322 025	-316 100

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 701 460 -2 406 794 -2 110 600

RÖRELSERESULTAT

1 750 040 2 063 161 2 398 200

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	18 000	62 153	18 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	62	0
Övriga ränteintäkter	0	19 603	0
Låneräntor	-1 580 000	-1 852 461	-1 900 000
Övriga räntekostnader	0	-884	0
Övriga finansiella kostnader	-1 500	0	-1 500
	-1 563 500	-1 771 500	-1 883 500

RESULTAT

186 540 291 661 514 700

m