



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Älvsjöbadet nr 3



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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 [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2025.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 träfflokalen, Lillhagsvägen - skötsel och underhåll, parkering och garage.

Styrelsen

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

Rögnvaldur Guðmundsson	Suppleant
Karin Lantz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Juri Nerep

Ordinarie Extern

Nerep Ekonomianalys AB

Valberedning

Robert Lindberg

Sammanställande

Yvonne Pretorius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

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.

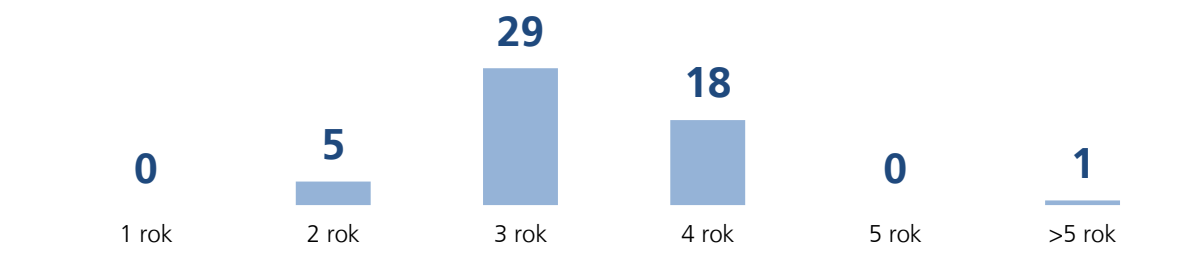
Fastigheternas värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 514 m², varav 4 104 m² utgör boyta och 410 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gruppboad	410 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen**Kommentar**

Gemensamhetslokal

Kan även användas för övernattning

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades November 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Spolning av köksstammar	2021
Renovering i tvättstuga gruppboad	2021
Renovering av 2 lgh i gruppboaden	2021
Byte till ny undercentral	2020
Byte av lägenhetsdörrar	2020
Renovering tvättstuga gruppboad	2020
Byte av sand på lekplatsen	2019
Renovering av kök i gruppboaden	2019
Besiktning av vindarna utförd	2019
Radonmätningar genomförda under året	2019
Översyn av värmeanläggningen	2017
Tvätt och påväxtbehandling av yttertaken	2017
Renovering av gruppboaden genomförd	2017
Nytt: Miljöbelysning i trapphus	2017
Slipning av trappor och stengolv	2017
Stamspolning genomförd	2017
Nytt kök i gemenskapslokalen	2017
Omålning 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 gruppboaden	2015
Balkongtvätt genomförd under våren	2015
Stamrörsspolning	2014
Fönsterblecken är utbytta	2014
Entredörrsbyte i samtliga lgh	2012 - 2013
Planerat underhåll	År
Målning i trapphus	2022
Fortsatt renovering i gruppboaden	2022

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 ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar 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 63 % kvinnor och 37 % 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

Föreningen har arvoderade uppdrag enligt följande:

Portombud: Robert Lindberg, Thorbjörn Rydén och Mikael Åstrand

Trädgårdsgrupp: Anna Grass, Susanna Rönnback och Jois Lindberg

Soprumsansvarig: Robert Lindberg

Hemsidesansvarig: Robert Lindberg

Samlingslokalsansvarig: Karin Lantz

Föreningens ekonomi

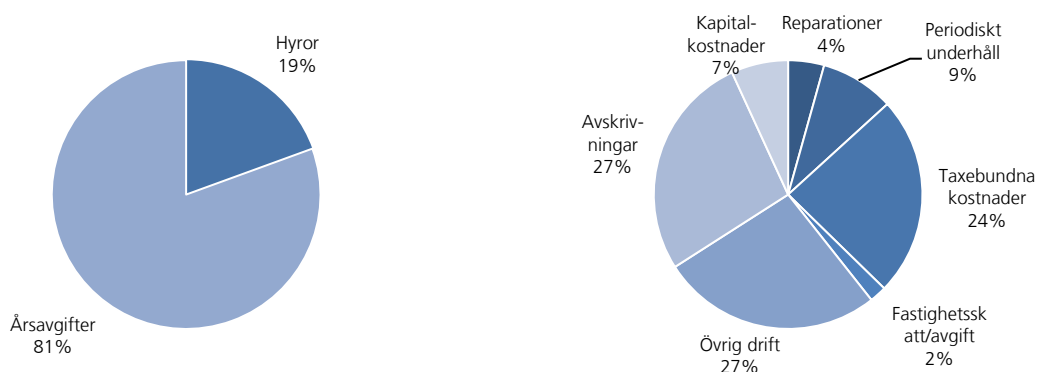
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2021-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 674 390	3 441 338
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 032 719	4 074 988
Finansiella intäkter	5 637	10 295
Minskning långa fordringar	39 340	36 771
Minskning kortfristiga fordringar	92 255	0
Ökning av kortfristiga skulder	36 896	0
	4 206 846	4 122 054
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 472 021	2 683 161
Finansiella kostnader	258 732	438 124
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-908 250	959 650
Ökning av kortfristiga fordringar	0	144 209
Minskning av långfristiga skulder	645 838	582 823
Minskning av kortfristiga skulder	0	81 036
	2 468 340	4 889 003
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 504 645	2 674 390
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	830 256	-766 948

*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 1 459 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

Se. utfört underhåll sidan 3

Caroline Brantsberg avslutade sitt styrelseuppdrag 2021-10-01

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	791	803	803	809
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 910	1 905	1 876	1 835
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 850	9 007	9 149	9 541
Elkostnad/m ² totalyta	25	21	26	26
Värmekostnad/m ² totalyta	113	113	110	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	27	24	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	97	118	119
Soliditet (%)	38	37	36	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	288	622	1 070	833
Nettoomsättning (tkr)	4 028	4 075	4 067	4 072

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 104 m² bostäder och 410 m² lokaler.

Förändringar 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	3 209 021	801 000	-456 794	2 864 815
S:a bundet eget kapital	9 969 021	801 000	-456 794	9 624 815
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	12 673 384	-801 000	1 078 947	12 395 437
Årets resultat	287 904	287 904	-622 153	622 153
S:a fritt eget kapital	12 961 287	-513 096	456 794	13 017 590
S:a eget kapital	22 930 308	287 904	0	22 642 404

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	287 904
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 474 384
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-801 000
summa balanserat resultat	12 961 288

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

335 788
13 297 076

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 027 760	4 074 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 959	0
Summa rörelseintäkter		4 032 719	4 074 988

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 195 203	-2 334 120
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 113	-204 105
Personalkostnader	Not 6	-104 704	-144 936
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-343 559	-341 845
Jämförelsestörande poster		-676 141	0
Summa rörelsekostnader		-3 491 720	-3 025 006

RÖRELSERESULTAT

540 998 **1 049 982**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 637	10 295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 732	-438 124
Summa finansiella poster		-253 095	-427 829

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

287 904 **622 153**

ÅRETS RESULTAT

287 904 **622 153**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	56 483 129	57 502 828
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		56 483 129	57 502 828
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar		3 400	42 740
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 900	46 240
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 490 028	57 549 068
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 850 581	1 616 397
Summa kortfristiga fordringar		1 850 581	1 616 397
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 736 294	1 232 477
Summa kassa och bank		1 736 294	1 232 477
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 586 875	2 848 875
SUMMA TILLGÅNGAR		60 076 904	60 397 943

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 760 000	6 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 209 021	2 864 815
Summa bundet eget kapital		9 969 021	9 624 815
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		12 673 384	12 395 437
Årets resultat		287 904	622 153
Summa ansamlad förlust		12 961 287	13 017 590
SUMMA EGET KAPITAL		22 930 308	22 642 404
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	33 283 258	36 302 603
Summa långfristiga skulder		33 283 258	36 302 603
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 036 051	662 544
Leverantörsskulder		138 720	85 371
Skatteskulder		7 092	6 107
Övriga skulder		46 337	23 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	635 138	675 097
Summa kortfristiga skulder		3 863 338	1 452 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 076 904	60 397 943

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboks slutet. 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	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	3 244 490	3 293 899
Hyror lokaler momspliktiga	783 213	781 093
Öresutjämning	57	-3
	4 027 760	4 074 988

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	4 959	0
	4 959	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 349	25 788
	Fastighetsskötsel beställning	21 969	15 217
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 131	0
	Snöröjning/sandning	57 677	5 155
	Städning entreprenad	65 968	77 762
	Mattvätt/Hyrmattor	0	3 732
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 669
	Hissbesiktning	4 461	9 558
	Myndighetstillsyn	1 230	3 000
	Bevakning	3 741	0
	Sophantering	1 822	11 158
	Gård	17 155	7 299
	Serviceavtal	47 405	49 369
	Förbrukningsmateriel	10 583	60 679
	Brandskydd	2 039	1 841
	Fordon	0	4 495
		271 529	276 722
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 695	27 079
	Brf Lägenheter	0	10 528
	Lokaler	0	5 080
	Tvättstuga	36 243	65 863
	Lås	484	9 672
	VVS	47 561	39 728
	Värmeanläggning/undercentral	5 523	7 845
	Ventilation	4 529	15 128
	Elinstallationer	2 099	0
	Hiss	21 746	15 760
	Tak	0	958
	Fönster	940	0
	Skador/klotter/skadegörelse	24 945	0
		160 765	197 642
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	201 625	27 239
	Tvättstuga	134 163	0
	VVS	0	44 796
	Värmeanläggning	0	384 759
		335 788	456 794
	Taxebundna kostnader		
	El	111 932	93 490
	Värme	509 936	508 622
	Vatten	138 466	119 986
	Sophämtning/renhållning	121 474	122 937
	Grovsopor	19 670	18 509
		901 478	863 543
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	140 004	129 983
	Tomträttsavgäld	247 450	261 050
	Samfällighetsavgift	0	12 825
	Kabel-TV	60 863	59 824
		448 317	463 682
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 327	75 737
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 195 203	2 334 120

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	5 568	2 439
	Tele- och datakommunikation	2 032	0
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Hyresförluster	3	5 196
	Revisionsarvode extern revisor	17 000	13 746
	Föreningskostnader	7 316	32 438
	Fritids- och trivselkostnader	2 012	2 610
	Förvaltningsarvode	108 285	105 972
	Administration	4 460	6 059
	Korttidsinventarier	3 210	11 359
	Konsultarvode	8 832	10 568
	Tidningar facklitteratur	685	449
	Föreningsavgifter	6 460	6 630
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 250	6 190
		172 113	204 105

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 000	114 000
	Sociala kostnader	19 704	30 936
		104 704	144 936

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	311 570	311 570
	Förbättringar	31 988	30 275
		343 559	341 845
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring byggnad/mark	676 141	0
		676 141	0

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	64 284 517	63 324 867
	Nyanskaffningar	-908 250	959 650
	Utgående anskaffningsvärde	63 376 267	64 284 517
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 781 689	-6 439 843
	Årets avskrivningar enligt plan	-343 559	-341 845
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 125 247	-6 781 689
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 483 129	57 502 828
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
		69 000 000	69 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 000 000	69 000 000
		69 000 000	69 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	440 539	440 539
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	440 539	440 539
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-440 539	-440 539
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-440 539	-440 539
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-59 927	-59 927
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-59 927	-59 927
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	82 230	82 231
	Klientmedel hos SBC	1 378 273	1 441 912
	Fordringar	0	92 254
	Räntekonto hos SBC	390 079	0
		1 850 581	1 616 397

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 864 815	2 148 394
	Reservering enligt stadgar	801 000	801 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-456 794	-84 579
	Vid årets slut	3 209 021	2 864 815

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,480 %	2 561 051	2 731 889	2022-05-10
Swedbank	0,480 %	23 567 500	23 967 500	2023-09-25
Swedbank	1,030 %	10 190 758	10 265 758	2023-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		36 319 309	36 965 147	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 036 051	-662 544	
		33 283 258	36 302 603	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 090 119 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.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	60 460 290	60 460 290

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	87 000	114 000
Sociala avgifter	27 335	35 818
Ränta	52 076	48 916
Avgifter och hyror	468 727	476 363
	635 138	675 097

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av entréplan i trapphusen - 6:an, 8:an och 10:an
Målning av tak i cykelförråd
Renovering av 3 lägenheter i gruppbestaden

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 4,5 2022



Hanne Rönnback
Ordförande



Anna Maria Carita Grass
Vice ordförande



Lina Grossman-Madsen
Sekreterare



Sören Lars-Tommy Aronsson
Kassör



Ahmadrza Reyhanian Pour Esfahani
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2022



Juri Nerep
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman för Brf Älvsjöbadet nr 3 med organisationsnummer 716421-3501

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot är ersättningsskyldig gentemot bostadsrättsföreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar samt ekonomiska föreningar, bokföringslagen eller bostadsföreningsstadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om bostadsrättsföreningar samt ekonomiska föreningar, varför vi tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställs och

att överskottet (vinsten) disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Älvsjö 2 juni 2022



Juri Nerep, av bostadsrättsföreningen vald revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Årsavgifter	3 195 000	3 244 490	3 293 000
Hyrer lokaler momspliktiga	783 000	783 213	781 000
Öresutjämning	0	57	0
Övriga intäkter	0	4 959	0
	3 978 000	4 032 719	4 074 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-20 000	-27 349	-25 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-21 969	-32 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-10 131	-20 000
Snöröjning/sandning	-81 000	-57 677	-81 000
Städning entreprenad	-75 000	-65 968	-91 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-3 000
Mattvätt/Hyrmattor	-4 000	0	-7 000
Hissbesiktning	-10 000	-4 461	-7 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-1 230	-10 000
Bevakning	0	-3 741	-4 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-11 000
Soppantering	-9 000	-1 822	-7 000
Gård	-20 000	-17 155	-25 000
Serviceavtal	-52 000	-47 405	-56 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-10 583	-5 000
Brandskydd	-5 000	-2 039	0
	-332 000	-271 529	-384 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	-16 695	-50 000
Lokaler	-100 000	0	-50 000
Tvättstuga	-20 000	-36 243	-210 000
Lås	0	-484	0
VVS	-15 000	-47 561	0
Värmeanläggning/undercentral	-10 000	-5 523	0
Ventilation	-10 000	-4 529	0
Elinstallationer	-5 000	-2 099	0
Hiss	-100 000	-21 746	0
Fönster	-5 000	-940	0
Skador/klotter/skadegörelse	-30 000	-24 945	0
	-295 000	-160 765	-310 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-150 000	-201 625	-100 000
Tvättstuga	0	-134 163	0
VVS	0	0	-150 000
	-150 000	-335 788	-250 000

Taxebundna kostnader

El	-120 000	-111 932	-125 000
Värme	-530 000	-509 936	-518 000
Vatten	-130 000	-138 466	-108 000
Sophämtning/renhållning	-128 000	-121 474	-79 000
Grovsopor	-20 000	-19 670	-17 000
	-928 000	-901 478	-847 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-136 000	-140 004	-130 000
Tomträttsavgäld	-250 000	-247 450	-275 000
Samfällighetsavgift	-14 000	0	0
Kabel-TV	-63 000	-60 863	-61 000
	-463 000	-448 317	-466 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-75 000	-77 327	-74 000
	-75 000	-77 327	-74 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-5 568	-2 000
Tele- och datakommunikation	0	-2 032	-1 000
Hysesförluster	0	-3	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-17 000	-14 000
Föreningskostnader	-33 000	-7 316	-28 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 012	-3 000
Förvaltningsarvode	-112 000	-108 285	-110 000
Administration	-5 000	-4 460	-4 000
Korttidsinventarier	-5 000	-3 210	0
Konsultarvode	-5 000	-8 832	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-685	-1 000
Föreningsavgifter	-7 000	-6 460	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 250	-7 000
	-198 000	-172 113	-179 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-85 000	-85 000	-82 000
Övriga arvoden	-32 000	0	0
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-46 000	-19 704	-36 000
	-163 000	-104 704	-119 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-312 000	-311 570	-312 000
Förbättringar	-31 000	-31 988	-81 000
Förlust avyttring byggnad/mark	0	-676 141	0
	-343 000	-1 019 700	-393 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 947 000	-3 491 720	-3 022 000
RÖRELSERESULTAT	1 031 000	540 998	1 052 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	5 583	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	54	0
Låneräntor	-250 000	-258 730	-260 000
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-250 000	-253 095	-260 000
RESULTAT	781 000	287 904	792 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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