

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrade 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.

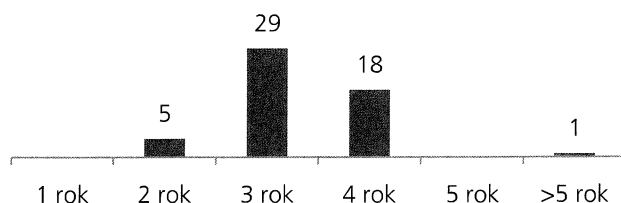
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4514 kvadratmeter, varav 4104 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 410 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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



Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Gruppbostad	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

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 14 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Åström	Ledamot
Tommy Aronsson	Ledamot
Maria Nilsson	Ledamot
Ragnar Nordström	Ledamot
Thorbjörn Rydén	Ledamot

Eva Katarina Kindholm	Suppleant
Ylva Gustavsson	Suppleant
Marianne Reivant Nordström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Samir Jomaa
Dick Metz

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Nej

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Nej. Planer finns på att byta ut dörrarna till lgh med högre säkerhetsklass.

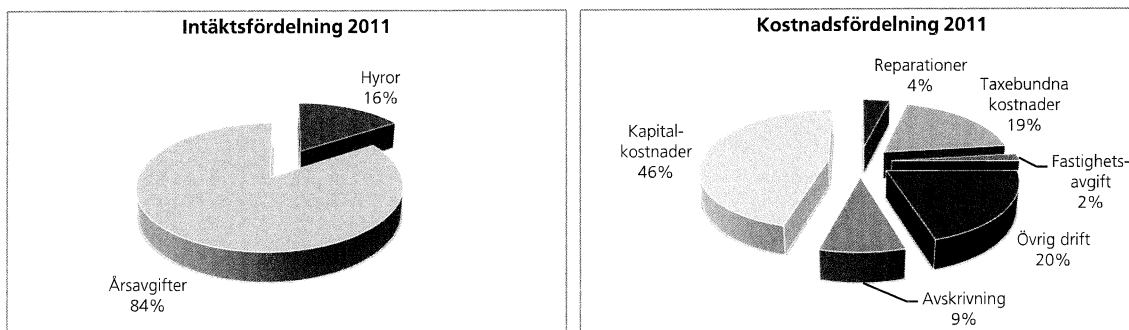
Övrig information

Genomfört delbyte av bankförbindelse från SHB till SBAB

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2012-04-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4104 kvm bostäder och 410 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	925	944	994	1 021
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 736	1 711	1 736	1 671
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 772	10 606	10 959	11 049
Elkostnad/kvm totalyta	26	29	25	28
Värmekostnad/kvm totalyta	92	120	114	100
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	21	20	21
Kapitalkostnader/kvm totalyta	361	487	431	432

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	999 225
balanserad vinst före reservering/anspråktagande yttre fond	8 716 868
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 000
summa balanserat resultat	9 593 093

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **9 593 093**

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



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 508 728	4 575 996
Övriga rörelseintäkter		16 586	3
		4 525 314	4 575 999
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-147 799	-164 584
Reparationer		-138 363	-67 692
Taxebundna kostnader		-684 489	-833 530
Övriga driftskostnader		-306 725	-385 148
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-69 006	-67 681
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-145 082	-112 521
Personalkostnader		-122 864	-123 300
Avskrivningar		-322 025	-322 025
		-1 936 355	-2 076 481
RÖRELSERESULTAT		2 588 960	2 499 518
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		38 983	70 712
Räntekostnader		-1 628 718	-2 198 915
		-1 589 735	-2 128 203
ÅRETS RESULTAT		999 225	371 315

ml 2A

M

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark * (se sid 12) Not 3	58 671 171	57 982 741
Maskiner och inventarier Not 4	28 769	39 224
	58 699 940	58 021 966
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
Anslutningslån fjärrvärme	313 825	313 825
	317 325	317 325
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59 017 265	58 339 291
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	5 310	0
Övriga fordringar	20 371	11 928
Förutbetalda kostnader Not 5	113 600	48 405
	139 281	60 333
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	2 035 016	12 917
SBC klientmedel i SHB	1 577 581	3 748 271
	3 612 598	3 761 188
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 751 879	3 821 521
SUMMA TILLGÅNGAR	62 769 144	62 160 812

ml

h7

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 760 000	6 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 455 455	1 332 455
		8 215 455	8 092 455
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		8 593 868	8 345 553
Årets resultat		999 225	371 315
		9 593 093	8 716 868
SUMMA EGET KAPITAL		16 808 548	16 809 322
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	43 812 519	43 131 836
		43 812 519	43 131 836
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	394 393	394 393
Leverantörsskulder		86 616	1 134 587
Skatteskulder		5 036	7 882
Övriga kortfristiga skulder		39 922	-10 551
Upplupna kostnader	Not 9	162 162	188 603
Förutbetalda avgifter och hyror		459 948	504 740
		1 148 077	2 219 654
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		62 769 144	62 160 812
Ställda säkerheter		60 460 290	55 100 430
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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Inventarier	5 %	5 %

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	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 797 100	3 874 548
Hysesintäkter	711 628	701 448
	4 508 728	4 575 996

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	19 549	17 521
Fastighetsskötsel enl beställning	3 333	2 256
Snöröjning/sandning	0	779
Städning entreprenad	50 891	82 210
Hissbesiktning	3 796	3 647
Bevakning	3 938	0
Gård	6 385	6 068
Serviceavtal	43 344	28 951
Förbrukningsmateriel	15 381	23 151
Fordon	1 184	0
	147 799	164 584

Not 2 forts	2011	2010
Reparationer		
Hyseslägenheter	0	7 130
Tvättstuga	39 431	15 569
Entré/trapphus	0	2 421
Lås	2 085	2 836
VVS	1 164	0
Värmeanläggning/undercentral	0	4 556
Ventilation	2 678	0
Elinstallationer	31 328	0
Hiss	28 471	34 996
Fönster	3 112	0
Mark/gård/utemiljö	0	184
Skador/klotter/skadegörelse	1 165	0
Vattenskada	28 928	0
	138 363	67 692
Taxebundna kostnader		
El	115 916	130 686
Värme	414 203	539 540
Vatten	90 232	93 822
Sophämtning/renhållning	21 885	57 033
Grovsopor	42 254	12 449
	684 489	833 530
Övriga driftskostnader		
Försäkring	50 240	41 924
Tomträttsavgäld	176 109	266 149
Kabel-TV	80 376	77 075
	306 725	385 148
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 006	67 681
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 115	1 664
Tele och datakommunikation	118	0
Hysesförluster	5 657	0
Revisionsarvode extern revisor	11 658	9 413
Föreningskostnader	8 489	1 270
Styrelseomkostnader	7 036	2 700
Fritids och Trivselkostnader	16 461	1 172
Förvaltningsarvode	79 192	78 090
Förvaltningsarvoden övriga	307	5 070
Administration	1 620	2 708
Korttidsinventarier	6 880	0
Föreningsavgifter	0	4 884
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 550	5 550
	145 082	112 521
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 2 forts	2011	2010
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	96 000	96 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	519	0
Sociala kostnader	26 345	27 300
	122 864	123 300
Avskrivningar		
Byggnad	311 570	311 570
Inventarier	10 455	10 455
	322 025	322 025
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 936 355	2 076 481
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	62 416 617	62 416 617
Utgående anskaffningsvärde	62 416 617	62 416 617
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början * (se sid 12)	-4 433 876	-3 122 305
Årets avskrivningar enligt plan	-311 570	-311 570
Utgående avskrivning enligt plan	-4 745 446	-3 433 876
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	0	-1 000 000
Planenligt restvärde vid årets slut	58 671 171	57 982 741
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.

ml 74

127

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	59 927	29 902
Nyanskaffningar	0	30 025
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	59 927	59 927
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-20 703	-10 248
Årets avskrivningar enligt plan	-10 455	-10 455
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-31 158	-20 703
Redovisat restvärde vid årets slut	28 769	39 224

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	20 471	19 900
Tomträttsavgäld	62 700	28 505
Försäkringspremie	30 429	0
	113 600	48 405

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 760 000	0	0	6 760 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 455 455	123 000	0	1 332 455
Summa bundet eget kapital	8 215 455	123 000	0	8 092 455
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	8 593 868	-123 000	371 315	8 345 553
Årets resultat	999 225	999 225	-371 315	371 315
Summa fritt eget kapital	9 593 093	876 225	0	8 716 868
Summa eget kapital	17 808 548	999 225	0	16 809 322

Not 7	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 332 455	1 538 172
Reservering enligt stadgar	123 000	123 000
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	-328 717
Vid årets slut	1 455 455	1 332 455

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
SBAB * (se nedan)	3,980 %	4 788 154	3 865 471	2015-06-01
Swedbank Hypotek AB	3,860 %	27 547 500	27 727 500	2012-11-12
Swedbank Hypotek AB	5,390 %	11 871 258	11 933 258	2013-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		44 206 912	43 526 229	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-394 393	-394 393	
		43 812 519	43 131 836	

* Förklaring till förändring på markerade punkter ovan: BKN skulden på 1 000 000kr reglerades i ÅR2010 mot byggnadens ackumulerade avskrivningar, betalningen på 1 000 000kr bokfördes felaktigt mot föreningens lån hos SBAB. Detta är reglerat i ÅR2011.

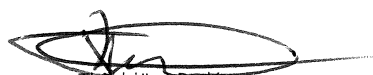
Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	10 266	15 830
Värme	52 394	65 387
Vatten	20 000	19 921
Extern revisor	11 000	10 000
Ränta	68 503	77 465
	162 162	188 603

BANDHAGEN den 22/5 - 2012


Ragnar Nordström
Ordförande


Anders Åström
Sekreterare


Tommy Aronsson
kassör


Thorbjörn Rydén
Ledamot


Maria Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2012


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 2011. 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 maj 2012



Bertil Johansson
Revisor

BUDGET

RÖRELSENS INTÄKTER

	Budget 2012	Utfall 2011	Budget 2011
Årsavgifter	3 797 100	3 797 100	3 796 912
Hyror lokaler momspliktiga	711 700	711 628	711 576
Gemensamhetslokal	0	9 000	0
Öresutjämning	0	1	0
Försäkringsersättning	0	1 643	0
Övriga intäkter	0	5 942	0
	4 508 800	4 525 314	4 508 488

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	-22 000	-19 549	-22 700
Fastighetsskötsel enl beställn	0	-3 333	0
Städning entreprenad	-52 500	-50 891	-57 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 796	-3 700
Bevakning	0	-3 938	0
Gård	-5 000	-6 385	-5 000
Serviceavtal	-35 000	-43 344	-16 300
Förbrukningsmateriel	-10 500	-15 381	-10 500
Fordon	0	-1 184	0
	-129 000	-147 799	-115 200

Reparationer

Fastighet förbättringar	-150 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-39 431	0
Lås	0	-2 085	0
VVS	0	-1 164	0
Ventilation	0	-2 678	0
Elinstallationer	0	-31 328	0
Hiss	0	-28 471	0
Fönster	0	-3 112	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 165	0
Vattenskada	0	-28 928	0
	-150 000	-138 363	-150 000

Taxebundna kostnader

El	-119 700	-115 916	-123 600
Värme	-543 300	-414 203	-530 000
Vatten	-100 000	-90 232	-103 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-21 885	-55 000
Grovsopor	-16 400	-42 254	-7 000
	-834 400	-684 489	-818 600

Övriga driftskostnader

Försäkring	-52 200	-50 240	-49 000
Tomträttsavgäld	-234 800	-176 109	-218 000
Kabel-TV	-81 000	-80 376	-79 000
	-368 000	-306 725	-346 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-71 800	-69 006	-69 000
	-71 800	-69 006	-69 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 600	-2 115	-1 600
Tele och datakommunikation	0	-118	0
Hysesförluster	0	-5 657	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-11 658	-10 600
Föreningskostnader	-1 300	-8 489	-1 300
Styrelseomkostnader	-4 000	-7 036	-4 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-16 461	-25 000
Förvaltningsarvode	-81 400	-79 192	-78 500
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	-307	-2 000
Administration	-3 200	-1 620	-3 200
Korttidsinventarier	0	-6 880	0
Föreningsavgifter	-4 900	0	-4 900
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 700	-5 550	-5 700
	-115 100	-145 082	-136 800

Personalkostnader

Styrelsearvode	-72 000	-72 000	-72 000
Övriga arvoden	-24 000	-24 000	-24 000
Bilersättning skattefri	0	-519	0
Arbetsgivaravgifter	-30 200	-26 345	-30 200
	-126 200	-122 864	-126 200

Avskrivningar och nedskrivningar

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

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 110 600 -1 936 355 -2 077 900

RÖRELSERESULTAT

2 398 200 2 588 960 2 430 588

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	18 000	38 644	18 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	339	0
Övriga ränteintäkter	0	0	22 100
Låneräntor	-1 900 000	-1 627 811	-1 901 400
Räntekostnader skattekonto	0	-64	0
Övriga räntekostnader	0	-655	0
Övriga finansiella kostnader	-1 500	-188	-1 500
	-1 883 500	-1 589 735	-1 862 800

RESULTAT

514 700 999 225 567 788