



2020

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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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

Styrelsen

Hanne Ulla-Lisa Rönnback	Ordförande
Anna Maria Carita Grass	Vice ordförande
Caroline Elisabeth Brantsberg	Sekreterare
Sören Lars-Tommy Aronsson	Kassör
Ahmadreza Reyhanian Pour Esfahani	Ledamot

Lina Maria Grossman-Madsen	Suppleant
Rögnvaldur Guðmundsson	Suppleant
Erik Thorbjörn Rydén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Juri Nerep

Ordinarie Extern

Nerep Ekonomianalys AB

Valberedning

Robert Lindberg

Sammanställande

Yvonne Pretorius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

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.

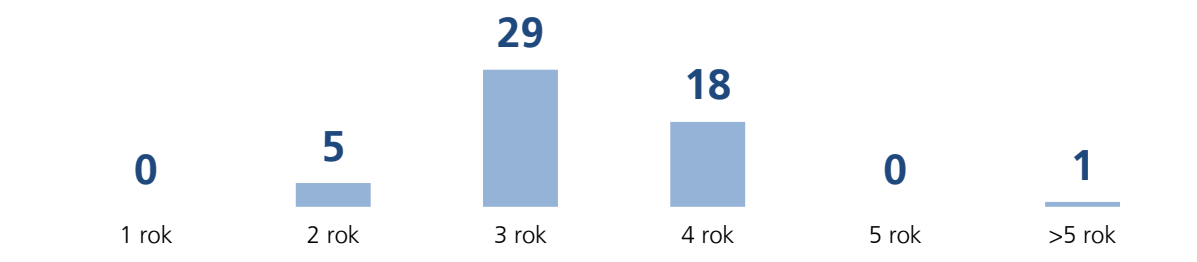
Fastigheternas värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 514 m², varav 4 104 m² utgör lägenhetsyta 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
Gruppbofastad	410 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Kan även användas för övernattning

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades November 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Övrig information

Föreningen har särskilt utsedd:

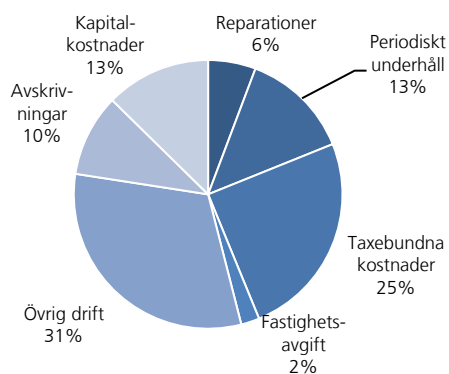
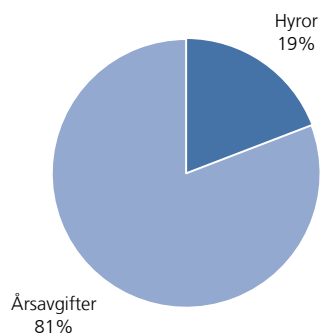
- trädsgårdsgrupp
- portombud
- soprumsansvarig

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 441 338	3 404 022
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 074 988	4 259 236
Finansiella intäkter	10 295	13 634
Minskning långa fordringar	36 771	34 371
Ökning av kortfristiga skulder	0	198 913
	4 122 054	4 506 154
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 683 161	2 329 994
Finansiella kostnader	438 124	531 048
Ökning av materiella anläggningstillgångar	959 650	0
Ökning av kortfristiga fordringar	144 209	0
Minskning av långfristiga skulder	582 823	1 607 797
Minskning av kortfristiga skulder	81 036	0
	4 889 003	4 468 839
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 674 390	3 441 338
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-766 948	37 315

*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 1 429 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

- Undercentralen har bytts ut
- Nya lägenhetsdörrar har monterats
- Upprustning av gården
- Ny grillplats
- Totalrenovering av tvättstugan i gruppbestaden

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	803	803	809	834
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 905	1 876	1 835	1 805
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 007	9 149	9 541	9 686
Elkostnad/m ² totalyta	21	26	26	26
Värmekostnad/m ² totalyta	113	110	111	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	24	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97	118	119	185
Soliditet (%)	37	36	34	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	622	1 070	833	-290
Nettoomsättning (tkr)	4 075	4 067	4 072	4 169

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	2 864 815	801 000	-84 579	2 148 394
S:a bundet eget kapital	9 624 815	801 000	-84 579	8 908 394
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	12 395 437	-801 000	1 154 562	12 041 875
Årets resultat	622 153	622 153	-1 069 983	1 069 983
S:a fritt eget kapital	13 017 590	-178 847	84 579	13 111 858
S:a eget kapital	22 642 404	622 153	0	22 020 251

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	622 153
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 196 437
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-801 000</u>
summa balanserat resultat	13 017 590

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

<u>456 794</u>
13 474 384

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 074 988	4 067 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	191 952
Summa rörelseintäkter		4 074 988	4 259 236
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 334 120	-1 898 289
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 105	-297 797
Personalkostnader	Not 6	-144 936	-133 908
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 845	-341 845
Summa rörelsekostnader		-3 025 006	-2 671 839
RÖRELSERESULTAT		1 049 982	1 587 397
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 295	13 634
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 124	-531 048
Summa finansiella poster		-427 829	-517 414
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		622 153	1 069 983
ÅRETS RESULTAT		622 153	1 069 983

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	57 502 828	56 885 024
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 502 828	56 885 024
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar		42 740	79 511
Summa finansiella anläggningstillgångar		46 240	83 011
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 549 068	56 968 035
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 616 397	1 445 104
Summa kortfristiga fordringar		1 616 397	1 445 105
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 232 477	2 026 509
Summa kassa och bank		1 232 477	2 026 509
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 848 875	3 471 614
SUMMA TILLGÅNGAR		60 397 943	60 439 648

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 760 000	6 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 864 815	2 148 394
Summa bundet eget kapital		9 624 815	8 908 394
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 395 437	12 041 875
Årets resultat		622 153	1 069 983
Summa fritt eget kapital		13 017 590	13 111 858
SUMMA EGET KAPITAL		22 642 404	22 020 251
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	36 302 603	13 130 310
Summa långfristiga skulder		36 302 603	13 130 310
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	662 544	24 417 660
Leverantörsskulder		85 371	139 052
Skatteskulder		6 107	3 351
Övriga skulder		23 816	89 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	675 097	639 582
Summa kortfristiga skulder		1 452 935	25 289 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 397 943	60 439 648

Noter

Belopp anges i 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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	3 293 899	3 293 899
Hyror lokaler momspliktiga	781 093	768 963
Gemensamhetslokal	0	4 428
Öresutjämning	-3	-6
	4 074 988	4 067 284

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	191 952
	0	191 952

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 788	23 639
	Fastighetsskötsel beställning	15 217	36 347
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 670
	Snöröjning/sandning	5 155	73 285
	Städning entreprenad	77 762	86 716
	Städning enligt beställning	0	2 271
	Mattvätt/Hyrmattor	3 732	6 398
	OVK Obl. Ventilationskontroll	1 669	0
	Hissbesiktning	9 558	5 866
	Myndighetstillsyn	3 000	9 143
	Bevakning	0	3 432
	Gemensamma utrymmen	0	2 026
	Sophantering	11 158	8 493
	Gård	7 299	6 201
	Serviceavtal	49 369	52 920
	Förbrukningsmateriel	60 679	2 820
	Brandskydd	1 841	0
	Fordon	4 495	0
		276 722	323 225
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	27 079	0
	Brf Lägenheter	10 528	0
	Lokaler	5 080	5 035
	Tvättstuga	65 863	45 868
	Entré/trapphus	0	18 572
	Lås	9 672	3 829
	VVS	39 728	6 489
	Värmeanläggning/undercentral	7 845	0
	Ventilation	15 128	3 862
	Elinstallationer	0	8 013
	Hiss	15 760	6 154
	Tak	958	1 841
	Mark/gård/utemiljö	0	66 133
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 622
		197 642	175 418
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	27 239	0
	VVS	44 796	28 124
	Värmeanläggning	384 759	0
	Tak	0	56 456
		456 794	84 580

Taxebundna kostnader		
El	93 490	119 533
Värme	508 622	496 952
Vatten	119 986	107 299
Sophämtning/renhållning	122 937	75 397
Grovsopor	18 509	15 477
	863 543	814 658
Övriga driftkostnader		
Försäkring	129 983	93 975
Tomträttsavgäld	261 050	274 900
Samfällighetsavgift	12 825	0
Kabel-TV	59 824	58 552
	463 682	427 427
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 737	72 981
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 334 120	1 898 289

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 439	1 622
	Tele- och datakommunikation	0	276
	Inkassering avgift/hyra	450	1 275
	Hyresförluster	5 196	2
	Revisionsarvode extern revisor	13 746	13 378
	Föreningskostnader	32 438	27 759
	Styrelseomkostnader	0	1 455
	Fritids- och trivselkostnader	2 610	2 410
	Förvaltningsarvode	105 972	104 362
	Administration	6 059	2 450
	Korttidsinventarier	11 359	124 440
	Konsultarvode	10 568	5 277
	Tidningar facklitteratur	449	448
	Föreningsavgifter	6 630	6 583
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 190	6 060
		204 105	297 797

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	114 000	101 000
	Kostnadsersättningar	0	185
	Sociala kostnader	30 936	31 734
	Övriga personalkostnader	0	989
		144 936	133 908

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	311 570	311 570
	Förbättringar	30 275	30 275
		341 845	341 845

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 314 079	62 314 079
	Port/säkerhetsdörr	908 250	908 250
	Nyanskaffning säkerhetsdörrar	959 650	0
	Kabel - TV	102 538	102 538
	Utgående anskaffningsvärde	64 284 517	63 324 867
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början byggnad	-6 135 471	-5 823 901
	Vid årets början säkerhetsdörrar	-201 834	-171 559
	Vid årets början Kabel-TV	-102 538	-102 538
	Årets avskrivningar enligt plan byggnad	-311 570	-311 570
	Årets avskrivning enligt plan säkerhetsdörrar	-30 275	-30 275
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 781 689	-6 439 843
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 502 828	56 885 024
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 927	59 927
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Osäkra kundfordringar	0	5 196
	Skattekonto	82 231	25 079
	Klientmedel hos SBC	1 441 912	1 414 829
	Fordringar	92 254	0
		1 616 397	1 445 104

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 148 394	1 358 194
	Reservering enligt stadgar	801 000	801 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-84 579	-10 800
	Vid årets slut	2 864 815	2 148 394

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,480 %	2 731 889	2 889 712	2022-05-10
Swedbank	0,480 %	23 967 500	24 267 500	2023-09-25
Swedbank	1,030 %	10 265 758	10 390 758	2023-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		36 965 147	37 547 970	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-662 544	-24 417 660	
		36 302 603	13 130 310	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 652 427 kr. (662 544 kr * 5 år)

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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	60 460 290	60 460 290

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	114 000	101 000
	Sociala avgifter	35 818	31 734
	Ränta	48 916	49 733
	Avgifter och hyror	476 363	449 997
	Snöröjning/sandning	0	7 118
		675 097	639 582

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Fortsatt renovering och upprustning i gruppbadstaden - 2 lägenheter under 2021 - 3 lägenheter under 2022

Styrelsens underskrifter

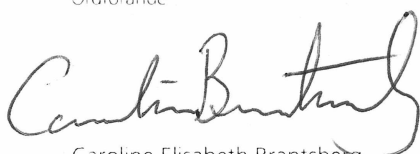
BANDHAGEN den 8 / 4 2021



Hanne Ulla-Lisa Rönnback
Ordförande



Anna Maria Carita Grass
Vice ordförande



Caroline Elisabeth Brantsberg
Sekreterare

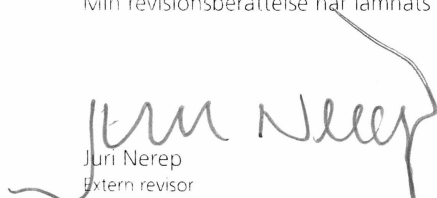


Sören Lars-Tommy Aronsson
Kassör



Ahmadreza Reyhanian Pour Esfahani
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2021



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 2020. 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

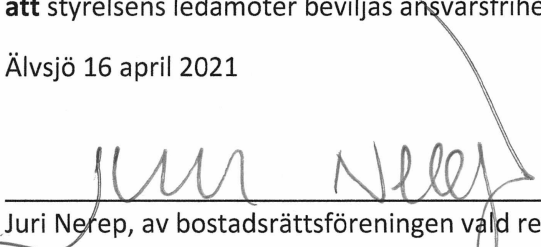
att resultat- och balansräkningen fastställs och

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 16 april 2021



Juri Nerep, av bostadsrättsföreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 293 000	3 293 899	3 293 000
Hyror lokaler momspliktiga	781 000	781 093	768 000
Öresutjämning	0	-3	0
	4 074 000	4 074 988	4 061 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-25 000	-25 788	-26 000
Fastighetsskötsel beställning	-32 000	-15 217	-29 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	0	-19 000
Snöröjning/sandning	-81 000	-5 155	-80 000
Städning entreprenad	-91 000	-77 762	-89 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	-9 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-3 732	-7 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-1 669	0
Hissbesiktning	-7 000	-9 558	-6 000
Myndighetstillsyn	-10 000	-3 000	-22 000
Bevakning	-4 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-11 000	0	-10 000
Sophantering	-7 000	-11 158	-5 000
Gård	-25 000	-7 299	-5 000
Serviceavtal	-56 000	-49 369	-58 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-60 679	-27 000
Brandskydd	0	-1 841	0
Fordon	0	-4 495	0
	-384 000	-276 722	-392 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	-27 079	-179 000
Brf Lägenheter	0	-10 528	0
Lokaler	-50 000	-5 080	0
Tvättstuga	-210 000	-65 863	-250 000
Lås	0	-9 672	0
VVS	0	-39 728	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 845	0
Ventilation	0	-15 128	0
Hiss	0	-15 760	0
Tak	0	-958	0
	-310 000	-197 642	-429 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	-27 239	0
Installationer	0	0	-350 000
VVS	-150 000	-44 796	0
Värmeanläggning	0	-384 759	0
	-250 000	-456 794	-350 000
Taxebundna kostnader			
El	-125 000	-93 490	-124 000
Värme	-518 000	-508 622	-520 000
Vatten	-108 000	-119 986	-127 000
Sophämtning/renhållning	-79 000	-122 937	-76 000
Grovsopor	-17 000	-18 509	-13 000
	-847 000	-863 543	-860 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-130 000	-129 983	-97 000
Tomträttsavgäld	-275 000	-261 050	-275 000
Samfällighetsavgift	0	-12 825	0
Kabel-TV	-61 000	-59 824	-60 000
	-466 000	-463 682	-432 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-74 000	-75 737	-73 028
	-74 000	-75 737	-73 028
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 439	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Hysesförluster	0	-5 196	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 746	-14 000
Föreningskostnader	-28 000	-32 438	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 610	-1 000
Förvaltningsarvode	-110 000	-105 972	-107 000
Administration	-4 000	-6 059	-4 000
Korttidsinventarier	0	-11 359	0
Konsultarvode	0	-10 568	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-449	-1 000
Föreningsavgifter	-7 000	-6 630	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 190	-6 000
	-179 000	-204 105	-145 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-82 000	-114 000	-82 000
Övriga arvoden	0	0	-36 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-36 000	-30 936	-36 000
	-119 000	-144 936	-155 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-312 000	-311 570	-312 000
Förbättringar	-81 000	-30 275	-31 000
	-393 000	-341 845	-343 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 022 000	-3 025 006	-3 179 028
RÖRELSERESULTAT	1 052 000	1 049 982	881 972
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	5 968	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	70	0
Övriga ränteintäkter	0	4 257	0
Låneräntor	-260 000	-438 124	-544 000
	-260 000	-427 829	-544 000
RESULTAT	792 000	622 153	337 972

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se