

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2019.

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 2019 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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/underhåll, parkering och garage.

Styrelsen

Hanne Ulla-Lisa Rönnback	Ordförande
Rasmus Karl-Bertil Karlsson	Vice ordförande
Caroline Elisabeth Brantsberg	Sekreterare
Sören Lars-Tommy Aronsson	Kassör
Ingela Kristina Marian Stjärnström	Ledamot

Anna Maria Carita Grass	Suppleant
Ahmadreza Reyhanian Pour Esfahani	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Robert Lindberg
Lina Nordberg Samuelsson
Yvonne Pretorius

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

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.

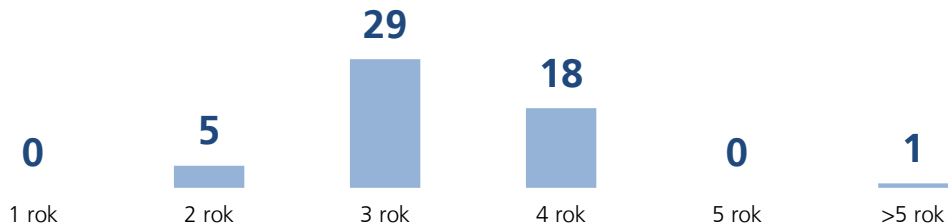
Fastigheternas värdeår är 1992.

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 övernattnings

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av sand på lekplatsen	2019
Renovering av kök i gruppbestaden	2019
Besiktning av vindarna utförd	2019
Radonmätningar genomförda under året	2019
Stamspolning genomförd	2017
Nytt kök i gemenskapslokalen	2017
Renovering av gruppbestaden genomförd	2017
Tvätt och påväxtbehandling av yttertaken	2017
Översyn av värmeanläggningen	2017
Nytt: Miljöbelysning i trapphus	2017
Slipning av trappor och stengolv	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 gruppbestaden	2015
Balkongtvätt genomförd under våren	2015
Stamrörsspolning	2014
Fönsterblecken är utbytta	2014
Entrédörrsbyte i samtliga lgh	2012 - 2013
Planerat underhåll	År
Byte till ny undercentral	2020
Målning av burspråkstak	2020
Fortsatt renovering i gruppbestaden	2020
Målning m.m. i tvättstugorna	2020
Målning i soprum	2020
Utbyte av lägenhetsdörrar	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

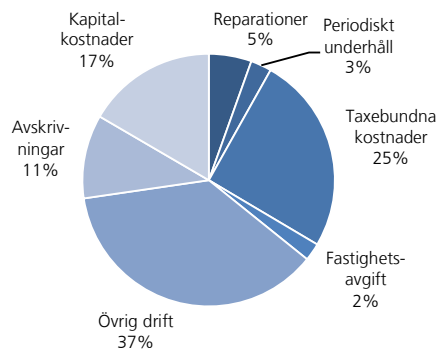
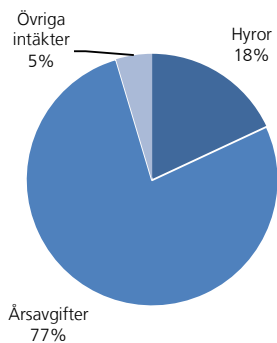
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	AMW Fastighetsvård AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Keabgruppen

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 404 022	2 807 933
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 259 236	4 093 880
Finansiella intäkter	13 634	16 314
Minskning långa fordringar	34 371	32 127
Ökning av kortfristiga skulder	198 913	0
	4 506 154	4 142 320
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 329 994	2 338 649
Finansiella kostnader	531 048	537 719
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 265
Minskning av långfristiga skulder	1 607 797	596 688
Minskning av kortfristiga skulder	0	66 910
	4 468 839	3 546 231
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 441 338	3 404 022
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	37 315	596 089

*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 1 377 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

Ytterligare aktiviteter och händelser under året.

- Trädgårdsgruppen har bedrivit ett aktivt arbete under året. De har bland annat påbörjat en rensning och upprustning/förbättring av rabatter, gräsmattor och växter.
- Styrelsen och trädgårdsgruppen bjöd in till en sensommarfest sista helgen i augusti och många medlemmar deltog. De bjöds på buffé och underhållning vilket var mycket uppskattat.
- Lokalen på gården har varit uthyrd vid ett flertal tillfällen under året för fester och sammankomster.
- Under året bjöd styrelsen in till ett styrelsecafé då medlemmar kunde träffa styrelsen och ställa frågor om föreningen.
- Under året har två städdagar ordnats, höst och vår. Traditionenligt bjöds deltagarna på korv och bröd efter avslutat städning.
- Informationsblad med allmän information har tagits fram av styrelsen regelbundet och anslagits i portarna.
- Föreningen har utsett en särskild person som soprumsansvarig
- I syfte att öka föreningens källsortering har information gått ut till alla medlemmar om vad som gäller för sortering. Soprumsansvarig har regelbundet städlat och rengjort soprummet samt satt upp nya anslag om vad som ska sorteras var.
- Föreningens lån har under året extraamorterats med 1 mkr.

I övrigt: se information under teknisk status

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	803	809	834	853
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 876	1 835	1 805	1 784
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 149	9 541	9 686	10 044
Elkostnad/m ² totalyta	26	26	26	26
Värmekostnad/m ² totalyta	110	111	141	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	28	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	119	185	239
Soliditet (%)	36	34	33	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 070	833	-290	624
Nettoomsättning (tkr)	4 067	4 072	4 169	4 232

Ytavgifter 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	2 148 394	801 000	-10 800	1 358 194
S:a bundet eget kapital	8 908 394	801 000	-10 800	8 118 194
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	12 041 875	-801 000	844 042	11 998 833
Årets resultat	1 069 983	1 069 983	-833 242	833 242
S:a fritt eget kapital	13 111 858	268 983	10 800	12 832 075
S:a eget kapital	22 020 251	1 069 983	0	20 950 268

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 069 983
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	12 842 875
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-801 000
summa balanserat resultat	13 111 858

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

84 579
13 196 437

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 067 284	4 071 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	191 952	22 284
Summa rörelseintäkter		4 259 236	4 093 880
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 898 289	-1 821 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-297 797	-371 220
Personalkostnader	Not 6	-133 908	-146 193
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 845	-400 584
Summa rörelsekostnader		-2 671 839	-2 739 233
RÖRELSERESULTAT		1 587 397	1 354 647
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 634	16 314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-531 048	-537 719
Summa finansiella poster		-517 414	-521 405
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 069 983	833 242
ÅRETS RESULTAT		1 069 983	833 242

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	56 885 024	57 226 869
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		56 885 024	57 226 869
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar		79 511	113 882
Summa finansiella anläggningstillgångar		83 011	117 382
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 968 035	57 344 251
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 445 104	1 414 725
Summa kortfristiga fordringar		1 445 105	1 414 725
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 026 509	2 019 574
Summa kassa och bank		2 026 509	2 019 574
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 471 614	3 434 298
SUMMA TILLGÅNGAR		60 439 648	60 778 549

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 760 000	6 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 148 394	1 358 194
Summa bundet eget kapital		8 908 394	8 118 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 041 875	11 998 833
Årets resultat		1 069 983	833 242
Summa fritt eget kapital		13 111 858	12 832 075
SUMMA EGET KAPITAL		22 020 251	20 950 268
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 130 310	24 267 500
Summa långfristiga skulder		13 130 310	24 267 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	24 417 660	14 888 267
Leverantörsskulder		139 052	124 243
Skatteskulder		3 351	1 231
Övriga skulder		89 442	41 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	639 582	505 972
Summa kortfristiga skulder		25 289 087	15 560 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 439 648	60 778 549

Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	3 293 899	3 319 367
Hyror lokaler momspliktiga	768 963	752 227
Gemensamhetslokal	4 428	0
Öresutjämning	-6	2
	4 067 284	4 071 596

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	191 952	0
Övriga intäkter	0	22 284
	191 952	22 284

Not 4	2019	2018
DRIFTKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	23 639	24 313
Fastighetsskötsel beställning	36 347	38 824
Fastighetsskötsel gård beställning	3 670	54 453
Snöröjning/sandning	73 285	11 544
Städning entreprenad	86 716	79 490
Städning enligt beställning	2 271	0
Mattvätt/Hyrmattor	6 398	5 862
Hissbesiktning	5 866	5 215
Myndighetstillsyn	9 143	20 772
Bevakning	3 432	0
Gemensamma utrymmen	2 026	0
Sophantering	8 493	4 841
Gård	6 201	3 649
Serviceavtal	52 920	55 239
Förbrukningsmateriel	2 820	55 412
Fordon	0	368
	323 225	359 983
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	3 352
Lokaler	5 035	31 190
Tvättstuga	45 868	13 730
Entré/trapphus	18 572	0
Lås	3 829	8 623
VVS	6 489	0
Ventilation	3 862	1 841
Elinstallationer	8 013	1 717
Hiss	6 154	15 585
Tak	1 841	0
Balkonger/altaner	0	47 980
Mark/gård/utemiljö	66 133	0
Skador/klotter/skadegörelse	9 622	0
	175 418	124 018
Periodiskt underhåll		
VVS	28 124	0
Tak	56 456	10 800
	84 580	10 800
Taxebundna kostnader		
El	119 533	118 849
Värme	496 952	499 790
Vatten	107 299	126 811
Sophämtning/renhållning	75 397	72 666
Grovsopor	15 477	12 184
	814 658	830 300
Övriga driftkostnader		
Försäkring	93 975	93 114
Tomträttsavgäld	274 900	274 900
Kabel-TV	58 552	57 260
	427 427	425 274
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 981	70 861
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 898 289	1 821 236

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 622	1 373
	Tele- och datakommunikation	276	0
	Juridiska åtgärder	0	210 408
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 378	13 255
	Föreningskostnader	27 759	1 982
	Styrelseomkostnader	1 455	994
	Fritids- och trivselkostnader	2 410	792
	Förvaltningsarvode	104 362	101 182
	Administration	2 450	4 147
	Korttidsinventarier	124 440	9 039
	Konsultarvode	5 277	14 728
	Tidningar facklitteratur	448	448
	Föreningsavgifter	6 583	6 497
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 060	5 950
		297 797	371 220
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	101 000	116 000
	Kostnadsersättningar	185	72
	Sociala kostnader	31 734	30 121
	Övriga personalkostnader	989	0
		133 908	146 193
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	311 570	311 570
	Förbättringar	30 275	30 275
	Maskiner	0	58 739
		341 845	400 584

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 324 867	63 324 867
	Utgående anskaffningsvärde	63 324 867	63 324 867
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 097 998	-5 756 153
	Årets avskrivningar enligt plan	-341 845	-341 845
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 439 843	-6 097 998
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 885 024	57 226 869
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	18 400 000
		69 000 000	54 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 000 000	54 400 000
		69 000 000	54 400 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	440 539	440 539
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	440 539	440 539
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-440 539	-381 800
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-58 738
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-440 539	-440 538
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500		
		3 500	3 500		
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Osäkra kundfordringar	5 196	5 196		
	Skattekonto	25 079	25 080		
	Klientmedel hos SBC	1 414 829	1 384 449		
		1 445 104	1 414 725		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	1 358 194	1 590 590		
	Reservering enligt stadgar	801 000	801 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-10 800	-1 033 396		
	Vid årets slut	2 148 394	1 358 194		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2019-12-31	2018-12-31	Villkors- ändringsdag	
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31		
	SBAB	1,480 %	2 889 712	3 035 509	2022-05-10
	Swedbank	1,030 %	10 390 758	11 452 758	2023-09-25
	Swedbank	1,460 %	24 267 500	24 667 500	2020-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut	37 547 970	39 155 767		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-24 417 660	-14 888 267		
		13 130 310	24 267 500		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 797 170 kr. (550 160 x 5 år)

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	60 460 290	60 460 290
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	101 000	0
	Sociala avgifter	31 734	0
	Ränta	49 733	59 053
	Avgifter och hyror	449 997	446 919
	Snöröjning/sandning	7 118	0
		639 582	505 972

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

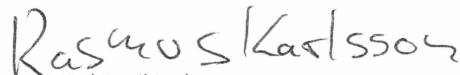
- Byte till ny undercentral
- Målning av burspråkstak
- Utbyte av lägenhetsdörrar påbörjas

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den / 2020



Hanne Ulla-Lisa Rönnback
Ordförande



Rasmus Karl-Bertil Karlsson
Vice ordförande



Caroline Elisabeth Brantsberg
Sekreterare

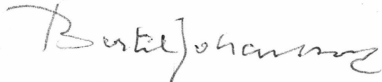


Sören Lars-Tommy Aronsson
Kassör



Ingela Kristina Marian Stjärnström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2020



Bertil Johansson
Extern revisör

Till föreningsstämma i bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 3

Org.nr. 716421 – 3501


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Älvsjöbadet nr 3 för räkenskapsåret 2019. 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 ersättningskyldig 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 mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed 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 2020



Bertil Johansson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 293 000	3 293 899	3 293 000
Hyror lokaler momspliktiga	768 000	768 963	752 000
Gemensamhetslokal	0	4 428	0
Öresutjämning	0	-6	0
Försäkringsersättning	0	191 952	0
	4 061 000	4 259 236	4 045 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-26 000	-23 639	-26 000
Fastighetsskötsel beställning	-29 000	-36 347	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-19 000	-3 670	0
Snöröjning/sandning	-80 000	-73 285	-36 000
Städning entreprenad	-89 000	-86 716	-75 000
Städning enligt beställning	-9 000	-2 271	-9 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-6 398	-26 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 866	-7 000
Myndighetstillsyn	-22 000	-9 143	-14 000
Bevakning	0	-3 432	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	-2 026	-10 000
Sophantering	-5 000	-8 493	-3 000
Gård	-5 000	-6 201	-5 000
Serviceavtal	-58 000	-52 920	-56 000
Förbrukningsmateriel	-27 000	-2 820	-13 000
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
Brandskydd	0	0	-2 000
	-392 000	-323 225	-308 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-179 000	0	-216 000
Lokaler	0	-5 035	0
Tvättstuga	-250 000	-45 868	0
Entré/trapphus	0	-18 572	0
Lås	0	-3 829	0
VVS	0	-6 489	0
Ventilation	0	-3 862	0
Elinstallationer	0	-8 013	0
Hiss	0	-6 154	0
Tak	0	-1 841	0
Mark/gård/utemiljö	0	-66 133	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-9 622	0
	-429 000	-175 418	-216 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-250 000
Lokaler	0	0	-50 000
Sophantering/återvinning	0	0	-50 000
Installationer	-350 000	0	0
VVS	0	-28 124	0
Tak	0	-56 456	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-150 000
Garage/parkering	0	0	-100 000
	-350 000	-84 580	-600 000

Taxebundna kostnader			
El	-124 000	-119 533	-117 000
Värme	-520 000	-496 952	-493 000
Vatten	-127 000	-107 299	-122 000
Sophämtning/renhållning	-76 000	-75 397	-70 000
Grovsopor	-13 000	-15 477	-13 000
	-860 000	-814 658	-815 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-97 000	-93 975	-95 000
Tomträttsavgäld	-275 000	-274 900	-275 000
Kabel-TV	-60 000	-58 552	-59 000
	-432 000	-427 427	-429 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-73 028	-72 981	-72 000
	-73 028	-72 981	-72 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 622	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-276	-7 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 378	-14 000
Föreningskostnader	-2 000	-27 759	-4 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 455	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 410	-1 000
Förvaltningsarvode	-107 000	-104 362	-103 000
Administration	-4 000	-2 450	-5 000
Korttidsinventarier	0	-124 440	0
Konsultarvode	0	-5 277	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-448	-1 000
Föreningsavgifter	-7 000	-6 583	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 060	-6 000
	-145 000	-297 797	-152 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-82 000	-101 000	-82 000
Övriga arvoden	-36 000	0	-41 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-185	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-36 000	-31 734	-36 000
Övriga personalkostnader	0	-989	0
	-155 000	-133 908	-160 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-312 000	-311 570	-312 000
Förbättringar	-31 000	-30 275	-31 000
Maskiner	0	0	-59 000
	-343 000	-341 845	-402 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 179 028	-2 671 839	-3 154 000
RÖRELSERESULTAT	881 972	1 587 397	891 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	6 936	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	41	0
Övriga ränteintäkter	0	6 657	0
Låneräntor	-544 000	-531 047	-544 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
	-544 000	-517 414	-544 000
RESULTAT	337 972	1 069 983	347 000

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!



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