





# 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 – 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.

### 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](http://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 träfflokalen, 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  
Yvonne Pretorius

Samman kallande

### 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.

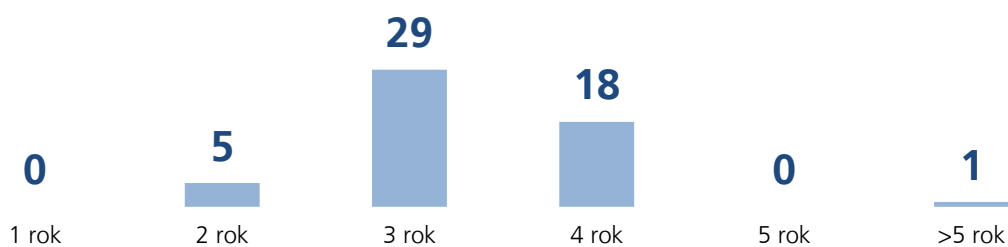
Fastigheternas värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 514 m<sup>2</sup>, varav 4 104 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 410 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Grupp bostad

### Yta

410 m<sup>2</sup>

### Löptid

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Kommentar

Kan även användas för övernattnin



### 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
Stamrörsspöling	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:

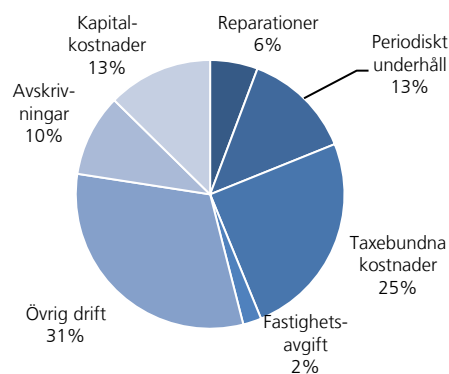
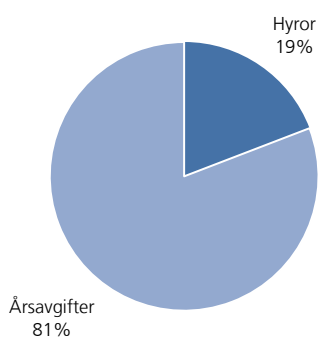
- trädsgårdsgrupp
- portombud
- soprumsansvarig

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 441 338</b>	<b>3 404 022</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
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
	<b>4 122 054</b>	<b>4 506 154</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
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
	<b>4 889 003</b>	<b>4 468 839</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 674 390</b>	<b>3 441 338</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-766 948</b>	<b>37 315</b>

\*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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta	803	803	809	834
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 905	1 876	1 835	1 805
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 007	9 149	9 541	9 686
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	26	26	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	113	110	111	141
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	24	28	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bostäder och 410 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 760 000	0	0	6 760 000
Fond för yttre underhåll	2 864 815	801 000	-84 579	2 148 394
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 624 815</b>	<b>801 000</b>	<b>-84 579</b>	<b>8 908 394</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
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
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>13 017 590</b>	<b>-178 847</b>	<b>84 579</b>	<b>13 111 858</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>22 642 404</b>	<b>622 153</b>	<b>0</b>	<b>22 020 251</b>



## 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>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>13 017 590</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

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

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 074 988	4 067 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	191 952
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 074 988</b>	<b>4 259 236</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 025 006</b>	<b>-2 671 839</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 049 982</b>	<b>1 587 397</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 295	13 634
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 124	-531 048
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-427 829</b>	<b>-517 414</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>622 153</b>	<b>1 069 983</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>622 153</b>	<b>1 069 983</b>

## Balansräkning

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



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 760 000	6 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 864 815	2 148 394
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 624 815</b>	<b>8 908 394</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		12 395 437	12 041 875
Årets resultat		622 153	1 069 983
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 017 590</b>	<b>13 111 858</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 642 404</b>	<b>22 020 251</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	36 302 603	13 130 310
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 302 603</b>	<b>13 130 310</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
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
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	675 097	639 582
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 452 935</b>	<b>25 289 087</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 397 943</b>	<b>60 439 648</b>

## 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
	<b>4 074 988</b>	<b>4 067 284</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	191 952
	<b>0</b>	<b>191 952</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	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
		<b>276 722</b>	<b>323 225</b>
	<b>Reparationer</b>		
	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
		<b>197 642</b>	<b>175 418</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	27 239	0
	VVS	44 796	28 124
	Värmeanläggning	384 759	0
	Tak	0	56 456
		<b>456 794</b>	<b>84 580</b>



<b>Taxebundna kostnader</b>		
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
	<b>863 543</b>	<b>814 658</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	129 983	93 975
Tomträttsavgäld	261 050	274 900
Samfällighetsavgift	12 825	0
Kabel-TV	59 824	58 552
	<b>463 682</b>	<b>427 427</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>75 737</b>	<b>72 981</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 334 120</b>	<b>1 898 289</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	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
		<b>204 105</b>	<b>297 797</b>

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

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	311 570	311 570
	Förbättringar	30 275	30 275
		<b>341 845</b>	<b>341 845</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	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
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>64 284 517</b>	<b>63 324 867</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	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
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 781 689</b>	<b>-6 439 843</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>57 502 828</b>	<b>56 885 024</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
		<b>69 000 000</b>	<b>69 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	69 000 000	69 000 000
		<b>69 000 000</b>	<b>69 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	440 539	440 539
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>440 539</b>	<b>440 539</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-440 539	-440 539
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-440 539</b>	<b>-440 539</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 927	59 927
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>59 927</b>	<b>59 927</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-59 927	-59 927
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-59 927</b>	<b>-59 927</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Osäkra kundfordringar	0	5 196
	Skattekonto	82 231	25 079
	Klientmedel hos SBC	1 441 912	1 414 829
	Fordringar	92 254	0
		<b>1 616 397</b>	<b>1 445 104</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	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
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 864 815</b>	<b>2 148 394</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
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
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>36 965 147</b>	<b>37 547 970</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-662 544	-24 417 660	
		<b>36 302 603</b>	<b>13 130 310</b>	

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.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	60 460 290	60 460 290

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	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
		<b>675 097</b>	<b>639 582</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Fortsatt renovering och upprustning i gruppbadstaden
- 2 lägenheter under 2021
- 3 lägenheter under 2022

---

## Styrelsens underskrifter

---

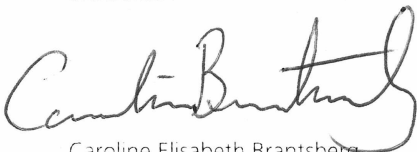
BANDHAGEN den 8 / 4 2021



Hanne Ulla-Lisa Rönnback  
Ordförande



Anna Maria Carita Grass  
Vice ordförande



Caroline Elisabeth Brantsberg  
Sekreterare

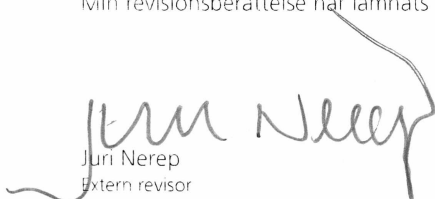


Sören Lars-Tommy Aronsson  
Kassör



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

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 293 000	3 293 899	3 293 000
Hyror lokaler momspliktiga	781 000	781 093	768 000
Öresutjämning	0	-3	0
	<b>4 074 000</b>	<b>4 074 988</b>	<b>4 061 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
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
	<b>-384 000</b>	<b>-276 722</b>	<b>-392 000</b>
<b>Reparationer</b>			
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
	<b>-310 000</b>	<b>-197 642</b>	<b>-429 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-100 000	-27 239	0
Installationer	0	0	-350 000
VVS	-150 000	-44 796	0
Värmeanläggning	0	-384 759	0
	<b>-250 000</b>	<b>-456 794</b>	<b>-350 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
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
	<b>-847 000</b>	<b>-863 543</b>	<b>-860 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
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
	<b>-466 000</b>	<b>-463 682</b>	<b>-432 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-74 000	-75 737	-73 028
	<b>-74 000</b>	<b>-75 737</b>	<b>-73 028</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
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
	<b>-179 000</b>	<b>-204 105</b>	<b>-145 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
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
	<b>-119 000</b>	<b>-144 936</b>	<b>-155 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-312 000	-311 570	-312 000
Förbättringar	-81 000	-30 275	-31 000
	<b>-393 000</b>	<b>-341 845</b>	<b>-343 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 022 000</b>	<b>-3 025 006</b>	<b>-3 179 028</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 052 000</b>	<b>1 049 982</b>	<b>881 972</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	5 968	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	70	0
Övriga ränteintäkter	0	4 257	0
Låneräntor	-260 000	-438 124	-544 000
	<b>-260 000</b>	<b>-427 829</b>	<b>-544 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>792 000</b>	<b>622 153</b>	<b>337 972</b>

# 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](http://www.sbc.se)