

## Årsredovisning BF nr 3 upa



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten och där bereda bostäder och lokaler för sina medlemmar.

#### Grundfakta

Bostadsföreningen bildades 1879. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning Komedianten 7. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning: Fjärrvärme.

Yta: Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 974 kvm varav 1 912 kvm utgör lägenhetsyta och 62 kvm lokalyta som ingår i lägenhet nummer 4.

Föreningen har upprättat en underhållsplan för åren 2024-2025.

### Lägenhetsindelning

1 rok	2 rok	3 rok
15	10	13

## Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts under perioden 2014 - 2023.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Tillsyn enligt Miljöbalken	2014
Renovering av hiss	2015
Ny torktumlare	2015
Barnvagnsförråd på innergård	2016
Renovering tvättstuga	2017
Byte cirkulationspump	2017
Underhåll hängrännor	2017
Byte av stuprännor	2018
Renovering tak	2019
Renovering av fönster	2019
Relining, byte av rör i källaren	2022
Byte av värmepump	2023

## Förvaltning

Styrelsen sköter ekonomisk förvaltning samt teknisk förvaltning.

## Övriga avtal

Fastighetsstädning	Markos Städ
Hisservice	Otis AB
Avfallshantering	SUEZ Recycling
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Fortum, Ellevio
Skadebekämpning	Anticimex
Kabel TV och Bredband	Tele2 Sverige AB
Redovisning	Verbena AB
Värmepump	Energisparkonsult Paul Albertsson AB

## Medlemmar

Antalet lägenheter är 38 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 st överlåtit.

Lägenhet nr: 6	Från: Fideli Svensson	Till: Tyra Strandberg
Lägenhet nr: 9	Från: Johan Bergström	Till: Annelie Reimbert
Lägenhet nr: 33	Från: J. Bill, D. Bahonjic	Till: Fabian Kärnell
Lägenhet nr: 35	Från: A. Nyström, M. Torciano	Till: Daniel Karlsson

Föreningens policy gällande andrahandsuthyrning är:  
Beviljas för två år i taget enligt gängse rekommendationer.

Överlåtelse- och pantsättning tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift debiteras köpare.

## Styrelsen

Jan Feinbaum	Ordförande
Daniel Levin	Sekreterare
Sara Skeppstrand	Kassör
Nils Ludvig Kulling	Ledamot
Sten Grundin	Suppleant
Pia Nordbro	Suppleant

Styrelsen har haft tre protokollförda möten samt underhandskontakt.

## Revisor

Katarina Nyberg	Auktoriserad revisor
-----------------	----------------------

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

Under året har byte av värmepump skett, samt uppfräschning av pumprummet. Avgifterna har höjts med 15 % från och med Q3 enligt bemyndigande från stämman.

## Föreningens ekonomi

Nyckeltal, tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm	555	478	455	455	455
Elkostnad/kvm	15	43	41	22	23
Uppvärmning/kvm	185	168	177	121	161
Vattenkostnad/kvm	41	33	31	38	25
Energikostnad/kvm	241	244			
Skuldsättning/kvm	1187	1187			
Sparande/kvm	82	-43			
Räntekänslighet	2,14	2,49			
Årsavgift/tot intäkter	85%	90%			

Bostadsrättsytan uppgår till 1979,5 vilket skiljer sig något från taxeringsbeskedet 1974 kvm.

Föreningens totala taxeringsvärde 31 december 2023 uppgick till 107 189 000 kr, varav mark 80 361 000 och byggnad 26 828 000 och fördelas enligt medlemmarnas andel i föreningen.

Årets förlust och förlusten 2022 beror på två större underhållsprojekt, relining och byte av värmepump. Planerat underhåll för 2024 planeras vara lägre.

Föreningen har upptagit lån för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Eget kapital

	<b>Ingående balans</b>	<b>Resultat behandling</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Utgående balans</b>
Inbetalda insatser	178 774			178 774
Fond för yttre underhåll	521 109	-199 542		321 567
Upplåtelseavgifter	1 682 316			1 682 316
Balanserat resultat	-354 503	-823 380		-1 177 883
Redovisat resultat	<u>-1 022 922</u>	<u>1 022 922</u>	<u>-491 080</u>	<u>-491 080</u>
<b>Totalt</b>	<b>1 004 774</b>	<b>0</b>	<b>-491 080</b>	<b>513 694</b>

## Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-491 080
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 177 883
<b>Summa balanserad förlust</b>	<b>-1 668 963</b>

Styrelsen förslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll avsätts	-321 567
Utnyttjande av fond för yttre underhåll	<u>321 567</u>
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b><u>-1 668 963</u></b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b><u>Rörelsens intäkter</u></b>			
Avgifter m m	1	1 286 468	1 045 656
<b><u>Rörelsens kostnader</u></b>			
Drift	3	-819 058	-803 404
Underhåll	4	-722 596	-1 101 950
Övriga externa kostnader	5	-129 507	-133 738
Avskrivningar av materiella tillgångar	2	-8 190	-8 190
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 679 351</b>	<b>-2 047 282</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-392 883</b>	<b>-1 001 626</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkt		744	233
Räntekostnader		-98 941	-21 529
		<b>-98 197</b>	<b>-21 296</b>
<b>Året resultat</b>		<b>-491 080</b>	<b>-1 022 922</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	<u>1 047 427</u>	<u>1 055 617</u>
		1 047 427	1 055 617
Finansiella anläggningstillgångar		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		2 400	2 400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 049 827</b>	<b>1 058 017</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordran avgifter		47 650	37 086
Övriga fordringar		0	52 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>35 692</u>	<u>32 533</u>
		83 342	121 821
Kassa och bank		1 956 659	2 972 427
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 040 001</b>	<b>3 094 248</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 089 828</b>	<b>4 152 265</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		178 774	178 774
Fond för yttre underhåll		321 567	521 109
Upplåtelseavgifter		1 682 316	1 682 316
		<u>2 182 657</u>	<u>2 382 199</u>
<b>Balanserad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 177 883	-354 503
Årets resultat		-491 080	-1 022 922
		<u>-1 668 963</u>	<u>-1 377 425</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>513 694</b>	<b>1 004 774</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6	2 350 000	2 350 000
Övriga skulder		111 029	691 764
Upplupna kostnader	7	115 105	105 727
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 576 134</b>	<b>3 147 491</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 089 828</b>	<b>4 152 265</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

Kronor	2023	2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat efter finansiella poster	-491 080	-1 022 922
Återföring av avskrivningar	8 190	8 190
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-482 890</b>	<b>-1 014 732</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	38 479	24 278
Ökning/minskning rörelseskulder	-571 357	571 474
<b>Förändring av rörelsekapital</b>	<b>-532 878</b>	<b>595 752</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 015 768</b>	<b>-418 980</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	0	2 350 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>2 350 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 015 768</b>	<b>1 931 020</b>
Livida medel vid periodens början	2 972 427	1 041 407
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 956 659</b>	<b>2 972 427</b>

### Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning för mindre företag (K2).

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta och tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde där ej annat angivits i nedanstående noter.

#### Avskrivningsprinciper och anläggningstillgångar

Avskrivningar av byggnad motsvarande 2% av byggnadens anskaffningsvärde har gjorts under året.

#### Beräkningsgrund för avsättning till fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.



	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Not 1 Avgifter mm.</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	1 099 503	943 408
Hysesintäkter	96 988	91 332
Övriga rörelseintäkter	89 977	10 916
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 286 468</b>	<b>1 045 656</b>

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 Byggnader och Mark</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	1 137 517	1 137 517
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 137 517</b>	<b>1 137 517</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
Vid årets början	-81 900	-73 710
Årets avskrivning	-8 190	-8 190
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-90 090</b>	<b>-81 900</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 047 427</b>	<b>1 055 617</b>
Taxeringsvärde byggnader:	107 189 000	107 189 000

Anskaffningsvärdet för marken uppgår till 728 011 och anskaffningsvärdet för byggnaden till 409 506.

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Not 3 Drift</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Elavgifter	29 364	85 325
Bränsle (värme)	365 821	331 958
Vatten och avlopp	81 296	66 040
Städkostnad	52 000	52 519
Soptömning	112 362	93 871
Kabel TV	34 002	30 844
Övriga fastighetskostnader (bl a. jour)	4 738	0
Fastighetsförsäkring	59 863	63 235
Fastighetsavgift	57 722	57 722
Statlig fastighetsskatt	21 890	21 890
<b>Summa drift</b>	<b>819 058</b>	<b>803 404</b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Not 4 Underhåll</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Reparation och underhåll	28 850	94 952
Planerat underhåll	644 600	928 938
Hisskötsel	49 146	78 060
<b>Summa underhåll</b>	<b>722 596</b>	<b>1 101 950</b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga administrativa kostnader	52 174	19 886
Bokföringskostnader	47 500	47 500
Bankkostnader	1 944	38 602
Revisionsuppdrag	27 889	27 750
<b>Summa externa kostnader</b>	<b>129 507</b>	<b>133 738</b>

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 6 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Skuld till Stadshypotek	2 350 000	2 350 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 350 000</b>	<b>2 350 000</b>

Lånet löper med rörlig ränta med 90 dagars villkorsperiod och är amorteringsfritt.  
Per 31/12 2023 var räntan 4,91 %

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 7 Upplupna kostnader</b>		
Vatten	13 585	12 242
Värme	53 627	54 367
El	5 359	4 720
Sophämtning	19 329	17 668
Övrigt	3 205	1 730
Revisor	20 000	15 000
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>115 105</b>	<b>105 727</b>

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 8 Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar om totalt	2 350 000	2 350 000

Panter och jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar.

## Underskrifter

Stockholm den / 2024

Jan Feinbaum  
Ordförande

Sara Skeppstrand

Nils Ludvig Kulling

Daniel Levin

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
02.04.2024 17:38

SENT BY OWNER:  
Rickard Blees · 27.03.2024 09:40

DOCUMENT ID:  
HkfMYoIZJC

ENVELOPE ID:  
Hyl-KiUZka-HkfMYoIZJC

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2023 bfnr3upa25mars.pdf  
11 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA SKEPPSTRAND skeppstrand@hotmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 16:45 27.03.2024 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/27) IP: 83.187.164.209
2. Daniel Sandor Levin daniel@levinmakleri.se	Signed Authenticated	27.03.2024 17:42 27.03.2024 17:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/15) IP: 90.129.219.31
3. Jan David Feinbaum jan@sunfruits.se	Signed Authenticated	27.03.2024 18:00 27.03.2024 17:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/03/12) IP: 77.107.43.186
4. NILS LUDVIG KULLING nilsludvig.kulling@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2024 12:09 31.03.2024 12:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/07) IP: 92.244.216.215
5. KATARINA NYBERG Katarina.Nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	02.04.2024 17:38 02.04.2024 17:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18) IP: 92.63.124.164

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed