

# Årsredovisning

Bostadsföreningen nr 3 upa  
702000-2486



Styrelsen får härmed avge årsredovining för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen bildades 1879 nuvarande stadgar registrerades 16 april 2003.

### Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning Kommedianten 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för Styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är Fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 974 kvm varav 1912 kvm utgör lägenhetsyta och 62 kvm lokalyta.

Vindarna inreddes 1991 till 4 st lägenheter.

### Lägenhetsindelning och lokaler

---

1 rok	2 rok	3 rok	Lokal
15	10	13	1

---

## Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras

Åtgärd	År	Kommentar
Avloppsstammar	1950	Spolades, granskades 2006
Hissinstallation	1970	
Köksstammar	1973	Spolades, granskades 2006
Elstigar	1974	Enstaka klara 1995
Nybyggnad Bastu-Tvättstuga	1983	
Nytt tak	1991	
Omputsning fasad	1991	
Målning utvändiga fönster mot söder	2004	
Uppgradering Comhem kabel TV	2006	
Nya balkonger	2003	
Ommålning tak	2005	
Värmslingor hänggrännor-stuprör	2006	
Ommålning entreér trappuppgångar	2007	Bättring-tvättning
Ny tvättmaskin, torktumare samt torkskåp	2008	
Målning utvändiga fönster mot norr	2009	
Nya brevinkast målning lägenhetsdörrar	2009	
Målning uthus samt tvättstuga	2009	

## Förvaltning

Styrelsen sköter såväl ekonomisk förvaltning som teknisk förvaltning.

## Övriga avtal

Fastighetsstädning - Östermalm Lidingö Städgruppen

Hisservice - Otis AB

Avfallshantering (återvinning tidningspapper) SITA

Hushållssopor - Trafikkontoret

El och fjärrvärme - Fortum

Skadedjur - Anticimex

Kabel TV, bredband - Comhem AB

## Medlemmar

Antalet medlemmar är 33 st

Av föreningen medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.

Lägenhet nr:	Till
17	Wallin
25	Bäck - Jonsson
34	Möörk

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Beviljas för ett år i taget enligt gängse rekommendationer

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

## Styrelsen

Jan Feinbaum	Ordförande
Gunnel Forsberg	Sekreterare
Ronny Cedertorn	Kassör
Sten Grundin	Ledamot
Stefan Strähle	Suppleant
Mattias Falkendal	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden samt underhandskontakter.

## Revisorer

Susanne Rönnerfält	Ordinarie internt
Pia Kalisher	Suppleant intern

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-21

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Målning fönster-lgh-dörrar. Nya brevinkast. Vattenledningsskada.  
Lantmäteriet har lagt upp ett lägenhetsregister.

## Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm	341	341 kr	455 kr	455 kr	431 kr
Elkostnad totalyta	9	8 kr	3 kr	6 kr	4 kr
Uppvärmning	144	127 kr	144 kr	157 kr	129 kr
Vattenkostnad totalyta	19	19 kr	16 kr	10 kr	17 kr

Föreningen beskattas fr o m 2008 enligt nya regler vilket gynnat oss väsentligt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 31 december 2009 uppgick till 36 587 000 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i föreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Föreningens ekonomi är god och stärktes under året. Eftersom lån saknas finns inga kvittnings-  
möjligheter för ränteintäkter varför Styrelsen inte ser det meningsfullt att bygga kapital i föreningen.  
Medlemmarna befriades från årets sista kvartalsavgift 224 618 kr.

## Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Ansamlad förlust	-42 835
Årets resultat	<u>-41 765</u>
Totalt	-84 600

Styrelsen föreslår att medlen	<u>-84 600</u>
överföres i ny räkning	-84 600

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

**Bostadsföreningen nr 3 upa**  
Org.nr 702000-2486

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2009-01-01</b>	<b>2008-01-01</b>
	<b>Not 2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b><u>Rörelsens Intäkter</u></b>		
Avgifter m.m	1 762 388	768 766
<b><u>Rörelsens kostnader</u></b>		
Drift	4 -438 986	-463 207
Underhåll	5 -256912	-55 229
Fastighetsskatt/Kommunal avg	2 -70206	-67 470
Administrationskostnader	6, 7 <u>-41 846</u>	<u>-53 004</u>
	-807 950	-638 910
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-45 562</b>	<b>129 856</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	8 3 797	11 037
Räntekostnader		<u>0</u>
	3 797	11 037
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-41 765</b>	<b>140 893</b>
Skatt på året resultat	0	-61
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-41 765</b>	<b>140 832</b>

Bostadsföreningen nr 3 upa  
Org.nr 702000-2486

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b><u>2009-12-31</u></b>	<b><u>2008-12-31</u></b>
	Not	
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	3 <u>1 137 517</u>	<u>1 137 517</u>
	<u>1 137 517</u>	<u>1 137 517</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga fordringar	<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
	<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	1 139 917	1 139 917
 <b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Aktuella skattefordringar	1369	0
Hyresfordringar	1556	6 723
Övriga fordringar	0	1 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>5469</u>	<u>3 099</u>
	8 394	11 191
<b>Kassa och bank</b>	502 524	545 922
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	510 918	557 113
 <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	1 650 835	1 697 030

Bostadsföreningen nr 3 upa  
Org.nr 702000-2486

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b><u>2009-12-31</u></b>	<b><u>2008-12-31</u></b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	
<b>Eget kapital</b>	9	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	178 774	178 774
Upplåtelseavgifter	<u>1 462 316</u>	<u>1 462 316</u>
	1 641 090	1 641 090
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserat resultat	-42 835	-183 667
Redovisat resultat	<u>-41 765</u>	<u>140 832</u>
	-84600	-42 835
<b>Summa eget kapital</b>	1 556 490	1 598 255
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	73 424	38 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 000	57 650
Skatteskuld	<u>5 921</u>	<u>3 095</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	94 345	98 775
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1 650 835	1 697 030
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulderoch för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar om totalt	600 000	600 000
45 000 kr finns i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
	600 000	600 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

**Noter****Not 1 Nettoomsättning**

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Årsavgifter bostäder	678 405	673 854
Tvättavgifter	4 480	3 950
Hysesintäkter	76 090	84 662
Övriga rörelseintäkter	3413	6 300
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>762 388</b>	<b>768 766</b>

**Not 2 Fastighetsskatt/Kommunalavgift**

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Fastighetsskatt/Kommunal avg	70 206	67 470
Total fastighetsskatt	70 206	67 470

**Not 3 Byggnader och mark**

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden: -Vid årets början	1 137 517	1 137 517
Redovisat värde vid årets slut	1 137 517	1 137 517
Taxeringsvärde byggnader:	36 587 000	36 587 000
	36 587 000	36 587 000

**Not 4 Drift**

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Bränsle	284 230	251 299
Vatten och avlopp	37 600	37 987
Städkostnad	28 875	33 000
Soptömning	33 265	33 930
Kabeltv	22 896	21 624
Fastighetsförsäkring	14 037	9 282
Förbrukningsinventarier	1 225	56 969
Elavgifter	16 858	19 116
<b>Summa</b>	<b>438 986</b>	<b>463 207</b>

**Not 5 Underhåll**

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Reparationer och underhåll	234 782	18 920
Hisskötsel	22 130	36 309
<b>Summa</b>	<b>256 912</b>	<b>55 229</b>

**Not 6 Administrationskostnader**

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Arvode styrelsen	3 600	3 600
Konsultarvode	16 000	24 744
Övriga administrativa kostnader	7 246	6 889
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>26 846</b>	<b>35 233</b>

**Not 7 Upplysning om revisions arvode**

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Revisionsuppdrag (årets revision)	15 000	17 771
<b>Summa</b>	<b>15 000</b>	<b>17 771</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultat poster**

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Ränteintäkter	0	5 342
Skattefri utdelning	3 797	5 695
<b>Summa ränteintäkter</b>	<b>3 797</b>	<b>11 037</b>

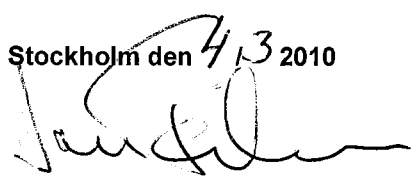
**Not 9 Eget kapital**

	Inbet.	Insatser	Upplåte. avgif.	Bal . res.	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	178 774		1 462 316	- 183 667	140 832	1 598 255
Resultat behandling				140 832	-140 832	
Årets resultat					-41 765	- 41765
Vid årets slut	178 774		1 462 316	- 42 835	- 41 765	1 556 490



**Underskrifter**

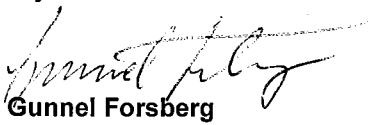
Stockholm den 4/3 2010



Jan Feinbaum  
Styrelseordförande



Ronny Cedertorn

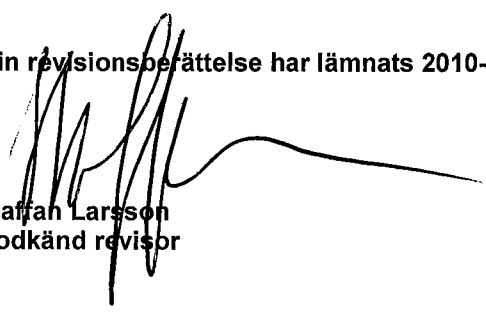


Gunnel Forsberg



Sten Grundin

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-03-25



Staffan Larsson  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**BF nr 3 U P A**

Org nr 702000-2486

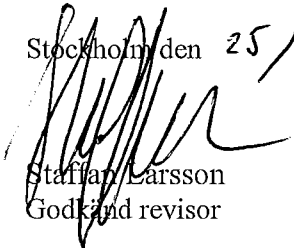
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BF nr 3 U P A för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25/3 2010

  
Staffan Larsson  
Godkänd revisor