

Årsredovisning



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta

Bostadsföreningen bildades 1879 och nuvarande stadgar registrerades 16 april 2003.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning Kommedianten 7.

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.

Vindarna inreddes år 1991 till 4 stycken lägenheter.

Lägenhetsindelning och lokaler

1 rok	2 rok	3 rok	Lokal
15	10	13	1

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts under perioden 2000 - 2019.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Nya balkonger	2003
Målning utvändiga fönster mot söder	2004
Ommålning tak	2005
Uppgradering ComHem kabel TV	2006
Värmeslingor hänggrännor-stuprör	2006
Ommålning entréer och trappuppgångar	2007
Ny tvättmaskin, torktumlare samt torkskåp	2008
Målning utvändiga fönster mot norr	2009
Nya brevinkast målning av lägenhetsdörrar	2009
Målning uthus samt tvättstuga	2009
Reparation av altaner	2010
Renovering av trapphusen	2010/2011
Spolning av stammar	2013
Tillsyn enligt Miljöbalken	2014
Renovering av hiss	2015
Ny torktumlare	2015
Barnvagnsförråd på innergård	2016
Renovering tvättstuga	2017
Byte cirkulationspump	2017
Underhåll hänggrännor	2017
Byte av stuprännor	2018
Renovering tak	2019
Renovering av fönster	2019

Förvaltning

Styrelsen sköter såväl ekonomisk förvaltning som teknisk förvaltning.

Övriga avtal

Fastighetsstädning	Markoo Städ
Hisservice	Otis AB
Avfallshantering	SUEZ Recycling
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
El och Fjärrvärme	Fortum
Skadebekämpning	Anticimex
Kabel TV och Bredband	ComHem
Jourverksamhet för service	Driftia

Medlemmar

Antalet lägenheter är 38 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 st överlåtit.

Lägenhet nr:	Från:	Till:
26	Filip Sauer & Anna Ingemansson	Lars Westerlind
37	Jan Emteryd & Ulrika Glitze Emteryd	Mathilde Klingspor

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 Emteryd	Ordförande
Daniel Levin	Sekreterare
Jan Feinbaum	Kassör
Sten Grundin	Ledamot
Gunnel Forsberg	Suppelant

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden samt underhållskontakter.

Revisor

Susanne Lagergren
Jan Westlund
Linn Månsson

Ordinarie intern
Suppleant intern
Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

Planerat underhåll av tak och fönster.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal, tkr	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm	455	455	455	455	341	455
Elkostnad/kvm	23	28	21	19	24	18
Uppvärmning/kvm	161	164	156	161	148	149
Vattenkostnad/kvm	25	27	27	27	19	19

Föreningens totala taxeringsvärde på 31 december 2019 uppgick till 55 447 000 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i föreningen.

Föreningens ekonomi är god. Eftersom lån saknas finns det inte några kvittningsmöjligheter för räntetäckter varför styrelsen inte ser det meningsfullt att bygga kapital i föreningen.

Eget kapital

	Ingående balans	Reslutat behandling	Årets resultat	Utgående balans
Inbetalda insatser	178 774			178 774
Fond för yttre underhåll	572 234	119 591		691 825
Upplåtelseavgifter	1 682 316			1 682 316
Balanserat resultat	-312 616	17 975		-294 641
Redovisat resultat	137 566	-137 566	-438 060	-438 060
Totalt	2 258 274	0	-438 060	1 820 214

Dispositonsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-438 060
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-294 641
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-166 341
Summa fritt eget kapital	-899 042

Styrelsen förslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll avsätts	549 406
Att i ny räkning överförs	-349 636

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter	1	1 040 859	1 013 311
Avgifter m m			
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-662 761	-679 486
Underhåll	4	-717 318	-155 040
Övriga externa kostnader	5	-90 331	-33 011
Avskrivningar av materiella tillgångar	2	-8 190	-8 190
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 478 600</u>	<u>-875 727</u>
Rörelseresultat		-437 741	137 584
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkt	6	0	46
Räntekostnader		<u>-319</u>	<u>-64</u>
		-319	-18
Året resultat		-438 060	137 566

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	<u>1 080 187</u>	<u>1 088 377</u>
		1 080 187	1 088 377
Finansiella anläggningstillgångar		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		1 082 587	1 090 777
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran avgifter		56 942	144 979
Övriga fordringar		62 748	43 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>22 289</u>	<u>20 131</u>
		141 979	208 437
Kassa och bank		790 547	1 112 055
Summa omsättningstillgångar		932 526	1 320 492
Summa tillgångar		2 015 113	2 411 269

Eget kapital och skulder	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
Inbetalda insatser		178 774	178 774
Fond för yttre underhåll	7	691 825	572 234
Upplåtelseavgifter		<u>1 682 316</u>	<u>1 682 316</u>
		2 552 915	2 433 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-294 641	-312 616
Årets resultat		<u>-438 060</u>	<u>137 566</u>
		-732 701	-175 050
Summa eget kapital		1 820 214	2 258 274
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		117 908	76 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>76 991</u>	<u>76 334</u>
Summa kortfristiga skulder		194 899	152 995
Summa eget kapital och skulder		2 015 113	2 411 269

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.

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Avgifter mm.		
Årsavgifter bostäder	898 464	898 464
Hysesintäkter	48 047	98 773
Övriga rörelseintäkter	<u>94 348</u>	<u>16 074</u>
Summa nettoomsättning	1 040 859	1 013 311
Not 2 Byggnader och Mark	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	<u>1 137 517</u>	<u>1 137 517</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 137 517	1 137 517
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
Vid årets början	-49 140	-40 950
Årets avskrivning	<u>-8 190</u>	<u>-8 190</u>
Akkumulerade avskrivningar	-57 330	-49 140
Redovisat värde vid årets slut	1 080 187	1 088 377
Taxeringsvärde byggnader:	55 447 000	55 447 000

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 3 Drift		
Elavgifter	44 946	54 470
Bränsle (värme)	317 963	323 363
Vatten och avlopp	49 567	53 122
Städkostnad	56 189	63 080
Soptömning	46 909	42 309
Kabel TV	28 866	28 254
Övriga fastighetskostnader (bl a. jour)	5 612	10 350
Fastighetsförsäkring	43 077	38 099
Fastighetsavgift	53 162	49 970
Statlig fastighetsskatt	<u>16 470</u>	<u>16 470</u>
Summa drift	662 761	679 486
Not 4 Underhåll	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparation och underhåll	688 104	122 588
Hisskötsel	<u>29 214</u>	<u>32 452</u>
Summa underhåll	717 318	155 040
Not 5 Övriga externa kostnader	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Arvode styrelsen	0	0
Konsultarvode	0	0
Övriga administrativa kostnader	60 181	13 011
Revisionsuppdrag	<u>30 150</u>	<u>20 000</u>
Summa externa kostnader	90 331	33 011
Not 6 Ränteintäkter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Skattefri ränta	<u>0</u>	<u>46</u>
Summa ränteintäkter	0	46
Not 7 Fond för yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	572 234	503 963
Reservering enligt stadgar	166 341	166 341
I anspråkstagande enligt stämmobeslut	<u>-46 750</u>	<u>-98 070</u>
Vid årets slut	691 825	572 234

Not 8 Upplupna kostnader	2019-12-31	2018-12-31
Värme	41 164	44 467
El	9 410	7 014
Sophämtning	1 417	1 353
Revisor	<u>25 000</u>	<u>23 500</u>
Summa upplupna kostnader	76 991	76 334

Not 9 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar om totalt varav 45 000 kr i eget förvar.	600 000	600 000

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

Underskrifter

Stockholm den 12/5 2020


Jan Emteryd
Ordförande

~~Gunnel Forsberg~~


Jan Feinbaum

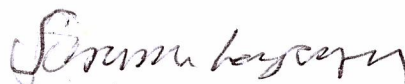

Sten Grundin


Daniel Levin

Min revisionsberättelse har lämnats

/ 2020


Linn Månsson
Revisor


Susanne Lagergren
Internrevisor

Revisionsberättelse.

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsförening nr 3 UPA

Organisationsnummer 702000-2486

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen nr 3 UPA för räkenskapsåret 20190101-20191231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, 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 med hög men inte absolut säkerhet för att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för att belopp och annan information i räkenskapshandlingarna är rättvisande och korrekta. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen. I övrigt ingår även att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som mitt underlag för uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något 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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och föreningar (K2).

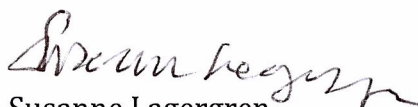
Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den



Linn Månsson
Revisor



Susanne Lagergren
Intern revisor