

# Årsredovisning

Bostadsföreningen nr 3 upa  
702000-2486



Styrelsen får härmed avge årsredovining för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

## 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 och nuvarande stadgar registrerades 16 april 2003.

### Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning Kommedianten 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Allians Försäkringsmäklare

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	
Värmeslingor hängrännor-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	
Reparation av altaner	2010	
Renovering av trapphusen	2010/2011	
Spolning av stammar	2013	

## Förvaltning

Styrelsen sköter såväl ekonomisk förvaltning som teknisk förvaltning.

## Övriga avtal

Fastighetsstädning - Markoo Städ  
Hisservice - Otis AB  
Avfallshantering (återvinning tidningspapper) SITA  
Hushållssopor - Trafikkontoret  
El och fjärrvärme - Fortum  
Skadedjur - Anticimex  
Kabel TV, bredband - Comhem AB

## Medlemmar

Antalet lägenheter är 38 st

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtit.

Lägenhet nr:	Till
7	Björn och Jacob Palmquist
23	Birgitta Notlöf
24	Birgitta Notlöf
35	Axel Nyström och Milena Torciano

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

Daniel Levin	Ordförande
Gunnel Forsberg	Sekreterare
Jörgen Ramprecht	Kassör
Sten Grundin	Ledamot
Jan Feinbaum	Ledamot
Johan Pråmell	Suppleant
Mattias Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden samt underhandskontakter.

## Revisorer

Susanne Lagergren	Ordinarie internt
Jan Westlund	Suppleant intern
Mona Paulsson	Ordinarie externt

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-24

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Spolning av stammar genomfördes

## Föreningens ekonomi

Nyckeltal, tkr	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm	455	341	455	455	341	341
Elkostnad totalyta	20	18	21	16	9	8
Uppvärmning	167	159	148	161	144	127
Vattenkostnad totalyta	19	11	19	19	19	19

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

Föreningens totala taxeringsvärde per 31 december 2013 uppgick till 54 208 000 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i föreningen.

Föreningens ekonomi är god. Eftersom lån saknas finns det inga kvittningsmöjligheter för ränteintäkter varför Styrelsen inte ser det meningsfullt att bygga kapital i föreningen.

## Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Ansamlad förlust	-200 795
Årets resultat	140 684
Totalt	<u>-60 111</u>

*Styrelsen föreslår följande dispositioner*

Överföres till fond för yttre underhåll	162 624
Balanseras i ny räkning	<u>-222 735</u>
	-60 111

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>Not</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b><u>Rörelsens Intäkter</u></b>			
Avgifter m.m	1	941 202	716 204
<b><u>Rörelsens kostnader</u></b>			
Drift	4	-556 821	-549 974
Underhåll	5	-105 619	-108 004
Fastighetsskatt/Kommunal avg	2	-64 060	-68 670
Administrationskostnader	6, 7	-73 512	-74 239
Avskrivningar	3	-8 190	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-808 202</b>	<b>-800 887</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>133 000</b>	<b>-84 683</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter	8	7 684	8 805
Räntekostnader		0	0
		<b>7 684</b>	<b>8 805</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>140 684</b>	<b>-75 878</b>
Skatt på året resultat		0	-176
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>140 684</b>	<b>-76 054</b>

Bostadsföreningen nr 3 upa  
Org.nr 702000-2486

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	<u>1 129 327</u>	<u>1 137 517</u>
		<u>1 129 327</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>		1 131 727	1 139 917
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuella skattefordringar		37 305	32 695
Hysesfordringar		81 991	7 221
Övriga fordringar		793	548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>20 766</u>	<u>20 475</u>
		140 855	60 939
<b>Kassa och bank</b>		428 090	368 146
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		568 945	429 085
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 700 672</b>	<b>1 569 002</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</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		-200 795	-124 741
Redovisat resultat		<u>140 684</u>	<u>-76 054</u>
		-60 111	-200 795
<b>Summa eget kapital</b>		1 580 979	1 440 295
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	12 880
Övriga skulder		4 500	3 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>115 193</u>	<u>112 227</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		119 693	128 707
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 700 672</b>	<b>1 569 002</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar om totalt 45 000 kr finns i eget förvar		600 000 <u>0</u> 600 000	600 000 <u>0</u> 600 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### 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 för anläggningstillgångar

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

### Not 1 Nettoomsättning

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Årsavgifter bostäder	897 890	673 855
Tvättavgifter	0	2 350
Hysesintäkter	43 312	38 199
Övriga rörelseintäkter	<u>0</u>	<u>1 800</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>941 202</b>	<b>716 204</b>

### Not 2 Fastighetsskatt/Kommunalavgift

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsavgift	45 980	51 870
Statlig fastighetsskatt	<u>18 080</u>	<u>16 800</u>
<b>Total fastighetsskatt</b>	<b>64 060</b>	<b>68 670</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 137 517	1 137 517
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 137 517</b>	<b>1 137 517</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	0	0
- Årets avskrivning	-8 190	0
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 190</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 129 327</b>	<b>1 137 517</b>
Taxeringsvärde byggnader:	54 208 000	43 880 000

**Not 4 Drift**

	<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Elavgifter	39 667	35 372
Bränsle (Värme)	330 259	313 800
Vatten och avlopp	37 405	21 419
Städkostnad	52 663	51 675
Soptömning	43 123	42 763
Kabeltv	25 704	24 960
Fastighetsförsäkring	25 492	24 345
Förbrukningsinventarier	<u>2 508</u>	<u>35 640</u>
<b>Summa</b>	<b>556 821</b>	<b>549 974</b>

**Not 5 Underhåll**

	<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Reparationer och underhåll	76 550	50 341
Hisskötsel	<u>29 069</u>	<u>57 663</u>
<b>Summa</b>	<b>105 619</b>	<b>108 004</b>

**Not 6 Administrationskostnader**

	<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Arvode styrelsen	4 500	3 600
Konsultarvode	39 619	30 119
Övriga administrativa kostnader	<u>9 768</u>	<u>20 520</u>
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>53 887</b>	<b>54 239</b>

**Not 7 Upplysning om revisions arvode**

	<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Ernst &amp; Young</b>		
Revisionsuppdrag	19 625	20 000
<b>Summa</b>	<b>19 625</b>	<b>20 000</b>

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

	<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ränteintäkter	1 222	2 710
Skattefri ränta	245	210
Skattefri utdelning	<u>6 217</u>	<u>5 885</u>
<b>Summa ränteintäkter</b>	<b>7 684</b>	<b>8 805</b>



**Not 9 Eget kapital**

	Inbet. Insatser	Upplåte.avgif.	Bal . res.	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	178 774	1 462 316	-124 741	-76 054	1 440 295
Resultat behandling			-76 054	76 054	0
Årets resultat				140 684	140 684
Vid årets slut	<b>178 774</b>	<b>1 462 316</b>	<b>-200 795</b>	<b>140 684</b>	<b>1 580 979</b>

**Underskrifter**

Stockholm den / 2014

Daniel Levin  
Styrelseordförande

Jörgen Ramprecht

Jan Feinbaum

Gunnel Forsberg

Sten Grundin

Min revisionsberättelse har lämnats / 2014

Mona Paulsson  
Auktoriserad revisor

Susanne Lagergren