

Årsredovisning



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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 under perioden 2000-2015:

Åtgärd	År	Kommentar
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	
Ny tvättmaskin, torktumare samt torkskåp	2008	
Målning utvändiga fönster mot norr	2009	
Nya brevkast målning 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	

Förvaltning

Styrelsen sköter såväl ekonomisk förvaltning som teknisk förvaltning.

Övriga avtal

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

Medlemmar

Antalet lägenheter är 38 st

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtit.

Lägenhet nr:	Till:
10	Severin och Alexander Lindskog
34	Philip Wahlsten
36	Mari Strålin

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:
Beviljas för två 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
Johan Pråmell	Ledamot
Maria Bäck	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden samt underhandskontakter.

Revisorer

Susanne Lagergren	Ordinarie internt
Jan Westlund	Suppleant intern
Jeanette Fransson	Ordinarie externt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Inköp av ny torktumlare till tvättstuga
Renovering av hiss
Förening har upplåtit yta av gården för byggnation av altaner
Avgiftsfritt 4e kvartal

Föreningens ekonomi

Nyckeltal, tkr	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm	341	455	455	341	455	455
Elkostnad totalyta	24	18	20	18	21	16
Uppvärmning	148	149	167	159	148	161
Vattenkostnad totalyta	19	19	19	11	19	19

Föreningens totala taxeringsvärde per 31 december 2015 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

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-157 126
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 760
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-162 624</u>
Summa fritt eget kapital	-311 990

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>132 750</u>
Att i ny räkning överförs	-179 240

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

RESULTATRÄKNING	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<u>Rörelsens Intäkter</u>			
Avgifter m.m	1	747 051	980 607
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Drift	3	-624 117	-608 033
Underhåll	4	-192 871	-48 631
Övriga externa kostnader	5	-87 825	-85 946
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	<u>-8 190</u>	<u>-8 190</u>
Summa rörelsens kostnader		-913 003	-750 800
Rörelseresultat		-165 952	229 807
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	6	8 826	688
Räntekostnader		<u>0</u>	<u>0</u>
			688
ÅRETS RESULTAT		-157 126	230 495

BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	<u>1 112 947</u>	<u>1 121 137</u>
		<u>1 112 947</u>	<u>1 121 137</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
Summa anläggningstillgångar		1 115 347	1 123 537
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		7 589	133 311
Övriga fordringar		37 411	38 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>21 429</u>	<u>15 563</u>
		66 429	186 990
Kassa och bank		840 330	634 806
Summa omsättningstillgångar		906 759	821 796
SUMMA TILLGÅNGAR		2 022 106	1 945 333



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		178 774	178 774
Fond för yttre underhåll		325 248	162 624
Upplåtelseavgifter		<u>1 682 316</u>	<u>1 462 316</u>
		2 186 338	1 803 714
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-154 864	-222 735
Årets resultat		<u>-157 126</u>	<u>230 495</u>
		-311 990	7 760
Summa eget kapital		1 874 348	1 811 474
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		63 052	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>84 706</u>	<u>133 859</u>
Summa kortfristiga skulder		147 758	133 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 022 106	1 945 333
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar om totalt 45 000 kr finns i eget förvar		600 000	600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (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 för 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.

Not 1 Avgifter mm.

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter bostäder	673 848	898 468
Hysesintäkter	70 203	75 789
Övriga rörelseintäkter	<u>3 000</u>	<u>6 350</u>
Summa nettoomsättning	747 051	980 607

Not 2 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 137 517	1 137 517
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 137 517	1 137 517
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-16 380	-8 190
- Årets avskrivning	<u>-8 190</u>	<u>-8 190</u>
Akkumulerade avskrivningar	-24 570	-16 380
Redovisat värde vid årets slut	1 112 947	1 121 137
Taxeringsvärde byggnader:	54 208 000	54 208 000

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

Not 3 Drift

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Elavgifter	47 124	35 285
Bränsle (Värme)	292 025	294 277
Vatten och avlopp	37 535	36 805
Städkostnad	52 250	52 090
Soptömning	50 836	47 096
Kabeltv	26 572	26 260
Tillsyn	0	6 120
Jour	3 750	0
Fastighetsförsäkring	27 331	26 505
Fastighetsavgift	47 234	46 246
Statlig fastighetsskatt	18 080	18 080
Förbrukningsinventarier	<u>21 380</u>	<u>19 269</u>
Summa	624 117	608 033

Not 4 Underhåll

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Reparationer och underhåll	156 501	19 232
Hisskötsel	<u>36 370</u>	<u>29 399</u>
Summa	192 871	48 631

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Arvode styrelsen	4 500	4 500
Konsultarvode	40 438	50 300
Övriga administrativa kostnader	11 012	9 271
Revisionsuppdrag	<u>31 875</u>	<u>21 875</u>
Summa övriga externa kostnader	87 825	85 946

Not 6 Ränteintäkter

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Ränteintäkter	0	404
Skattefri ränta	283	284
Skattefri utdelning	<u>8 543</u>	<u>0</u>
Summa ränteintäkter	8 826	688

Not 7 Eget kapital

	Ingående balans	Resultat behandling	Årets resultat	Utgående balans
Inbetalda insatser	178 774			178 774
Fond för yttre underhåll	162 624	162 624		325 248
Upplåtelseavgifter	1 462 316		220 000	1 682 316
Balanserat resultat	-222 735	67 871		-154 864
Redovisat resultat	<u>230 495</u>	<u>-230 495</u>	<u>-157 126</u>	<u>-157 126</u>
Totalt	1 811 474	0	62 874	1 874 348

Not 8 Upplupna kostnader

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Värme	42 353	72 926
El	3 776	7 179
Sophämtning	1 305	1 313
Revisor	22 500	15 000
Övrigt	<u>14 772</u>	<u>37 441</u>
Summa	84 706	133 859

Underskrifter

Stockholm den 17/4 2016



Daniel Levin
Styrelseordförande



Jörgen Ramprecht



Johan Prämell



Gunnel Forsberg



Sten Grundin

Min revisionsberättelse har lämnats 18/4 2016



Jeanette Fransson
Auktoriserad revisor



Susanne Lagergren

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen nr 3 upa, org.nr 702000-2486

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen nr 3 upa för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen nr 3 upa för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-04-18


Jeanette Fransson
Auktoriserad revisor


Susanne Lagergren

