

Årsredovisning



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta

Bostadsföreningen bildades 1879.

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 - 2021.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Nya balkonger	2003
Målning utvändiga fönster mot söder	2004
Ommålning tak	2005
Uppgradering ComHem kabel TV	2006
Värmeslingor hängrännor-stuprör	2006
Ommålning entréer och trappuppgångar	2007
Ny tvättmaskin, torktummlare samt torkskåp	2008
Målning utvändiga fönster mot norr	2009
Nya brevkast 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 torktummlare	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
Inga åtgärder	2020/2021

Förvaltning

Styrelsen sköter såväl ekonomisk förvaltning som teknisk förvaltning.

Övriga avtal

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

Medlemmar

Antalet lägenheter är 38 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 st överlåtit.

Lägenhet nr: 38 Från: Michaela Wissén Till: Stefan och Maria Widerlöf

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
Sten Grundin	Ledamot
Johan Bergström	Ledamot
Gunnel Forsberg	Suppleant
Birgitta Notlöf	Suppleant

Styrelsen har regelbundet haft protokollförda möten samt underhandskontakt.

Revisor

Katarina Nyberg	Auktoriserad revisor
Susanne Lagergren	Ordinarie intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-28

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal, tkr	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm	455	455	455	455	455	455
Elkostnad/kvm	41	22	23	28	21	19
Uppvärmning/kvm	177	121	161	164	156	161
Vattenkostnad/kvm	31	38	25	27	27	27

Föreningens totala taxeringsvärde 31 december 2021 uppgick till 70 783 000 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i föreningen.

Föreningens ekonomi är god.

Eget kapital

	Ingående balans	Reslutat behandling	Årets resultat	Utgående balans
Inbetalda insatser	178 774			178 774
Fond för yttre underhåll	308 760	212 349		521 109
Upplåtelseavgifter	1 682 316			1 682 316
Balanserat resultat	-349 636	-31 549		-381 185
Redovisat resultat	180 800	-180 800	26 682	26 682
Totalt	2 001 014	0	26 682	2 027 696

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	26 682
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-168 836
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-212 349
Summa fritt eget kapital	-354 503

Styrelsen förslår följande disposition:

Till fond för yttre underhålls avsätts

Att i ny räkning överförs	0
	-354 503

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<u>Rörelsens intäkter</u>	1	975 619	965 926
Avgifter m m			
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Drift	3	-787 901	-648 776
Underhåll	4	-64 676	-75 748
Övriga externa kostnader	5	-87 112	-52 405
Avskrivningar av materiella tillgångar	2	-8 190	-8 190
Summa rörelsens kostnader		-947 879	-785 119
Rörelseresultat		27 740	180 807
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader		-1 058	-7
		-1 058	-7
Året resultat		26 682	180 800

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	<u>1 063 807</u>	<u>1 071 997</u>
		1 063 807	1 071 997
Finansiella anläggningstillgångar		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		1 066 207	1 074 397
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran avgifter		52 894	87 720
Övriga fordringar		58 541	20 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>34 664</u>	<u>29 848</u>
		146 099	137 652
Kassa och bank		1 041 407	916 149
Summa omsättningstillgångar		1 187 506	1 053 801
Summa tillgångar		2 253 713	2 128 198

Eget kapital och skulder	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
Inbetalda insatser		178 774	178 774
Fond för yttre underhåll	6	521 109	308 760
Upplåtelseavgifter		<u>1 682 316</u>	<u>1 682 316</u>
		2 382 199	2 169 850
Balanserad förlust			
Balanserat resultat		-381 185	-349 636
Årets resultat		<u>26 682</u>	<u>180 800</u>
		-354 503	-168 836
Summa eget kapital		2 027 696	2 001 014
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		103 574	103 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>122 443</u>	<u>23 222</u>
Summa kortfristiga skulder		226 017	127 184
Summa eget kapital och skulder		2 253 713	2 128 198

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.

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Avgifter mm.		
Årsavgifter bostäder	898 464	898 464
Hysesintäkter	66 714	57 495
Övriga rörelseintäkter	10 441	9 967
Summa nettoomsättning	975 619	965 926

	2021-12-31	2020-12-31
Not 2 Byggnader och Mark		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	1 137 517	1 137 517
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 137 517	1 137 517
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
Vid årets början	-65 520	-57 330
Årets avskrivning	-8 190	-8 190
Ackumulerade avskrivningar	-73 710	-65 520
Redovisat värde vid årets slut	1 063 807	1 071 997
Taxeringsvärde byggnader:	70 783 000	70 783 000

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 3 Drift		
Elavgifter	80 634	43 855
Bränsle (värme)	350 115	239 572
Vatten och avlopp	60 774	75 763
Städkostnad	52 625	45 375
Soptömning	79 716	78 312
Kabel TV	29 966	29 573
Övriga fastighetskostnader (bl a. jour)	16 295	6 745
Fastighetsförsäkring	40 504	48 089
Fastighetsavgift	55 442	54 302
Statlig fastighetsskatt	21 830	27 190
Summa drift	787 901	648 776

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 4 Underhåll		
Reparation och underhåll	19 834	20 324
Hisskötsel	<u>44 842</u>	<u>55 424</u>
Summa underhåll	64 676	75 748

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 5 Övriga externa kostnader		
Övriga administrativa kostnader	52 862	52 405
Revisionsuppdrag	<u>34 250</u>	<u>0</u>
Summa externa kostnader	87 112	52 405

	2021-12-31	2020-12-31
Not 6 Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	308 760	691 825
Reservering enligt stadgar	212 349	166 341
I anspråkstagande enligt stämmobeslut	<u>0</u>	<u>-549 406</u>
Vid årets slut	521 109	308 760

	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Upplupna kostnader		
Vatten	10 156	
Värme	53 324	0
El	23 108	0
Sophämtning	13 855	0
Övrigt	<u>10 000</u>	<u>23 222</u>
Revisor	<u>12 000</u>	<u>0</u>
Summa upplupna kostnader	122 443	23 222

	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Ställda säkerheter		
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 23/3 - 2022

Jan Feinbaum
Ordförande

Sara Skeppstrand

Johan Bergström

Sten Grundin

Daniel Levin

Min revisionsberättelse har lämnats 20 / 4 2022

Katarina Nyberg

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

Susanne Lagergren
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen nr 3 upa

Org.nr 702000-2486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen nr 3 upa för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

- misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen nr 3 upa för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning

I enlighet med föreningens stadgar ska föreningens revisor avge revisionsberättelse som ska framläggas på årsmötet. Under det årsmötet som hölls i april 2021 framlades ingen skriftlig revisionsberättelse vilket inte är förenligt med stadgarna.

Stockholm 2022-04-20

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

Susanne Lagergren
Föreningsvald Revisor