

## Årsredovisning BF nr 3 upa



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

### 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 Komedianten 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 - 2022.

<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 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 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
Inga åtgärder	2020/2021
Relining, byte av rör i källaren	2022

## Förvaltning

Styrelsen sköter ekonomisk förvaltning samt teknisk förvaltning.

## Övriga avtal

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

## Medlemmar

Antalet lägenheter är 38 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 st överlåtit.

Lägenhet nr: 6	Från: Ulf Svensson	Till: Fideli Svensson
Lägenhet nr: 26	Från: Birgitta o Lars Westerlind	Till: Pia Ramén
Lägenhet nr: 33	Från: Felix Magnusson	Till: Johanna Bill, Denis Bahonjic

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
Johan Bergström	Ledamot
Sten Grundin	Suppleant
Birgitta Notlöf	Suppleant

Styrelsen har regelbundet haft protokollförda möten samt underhandskontakt.

### Revisor

Katarina Nyberg	Auktoriserad revisor
Susanne Lagergren	Internrevisor

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

Under året har relining av fastighetens avloppsstammar skett, samt byte av rör i källaren.

Föreningen har tagit upp ett kortfristigt lån med löpande ränta.

Lånet löper med 90 dagars villkorsperiod och är amorteringsfritt.

Avgifterna har höjts med 10 % från och med Q3 enligt bemyndigande från stämman.

### Föreningens ekonomi

Nyckeltal, tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm	478	455	455	455	455
Elkostnad/kvm	43	41	22	23	28
Uppvärmning/kvm	168	177	121	161	164
Vattenkostnad/kvm	33	31	38	25	27

Föreningens totala taxeringsvärde 31 december 2022 uppgick till 107 189 000 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i föreningen.

Föreningens ekonomi är god.

## Eget kapital

	<b>Ingående balans</b>	<b>Resultat behandling</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Utgående balans</b>
Inbetalda insatser	178 774			178 774
Fond för yttre underhåll	521 109			521 109
Upplåtelseavgifter	1 682 316			1 682 316
Balanserat resultat	-381 185	26 682		-354 503
Redovisat resultat	26 682	-26 682	-1 022 922	-1 022 922
<b>Totalt</b>	<b>2 027 696</b>	<b>0</b>	<b>-1 022 922</b>	<b>1 004 774</b>

## Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-1 022 922
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-354 503
<b>Summa balanserad förlust</b>	<b>-1 377 425</b>

Styrelsen förslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll avsätts	-321 567
Utnyttjande av fond för yttre underhåll	521 109
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 177 883</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b><u>Rörelsens intäkter</u></b>	1	1 045 656	975 619
Avgifter m m			
<b><u>Rörelsens kostnader</u></b>			
Drift	3	-803 404	-787 901
Underhåll	4	-1 101 950	-64 676
Övriga externa kostnader	5	-133 738	-87 112
Avskrivningar av materiella tillgångar	2	-8 190	-8 190
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 047 282</b>	<b>-947 879</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 001 626</b>	<b>27 740</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkt		233	0
Räntekostnader		-21 529	-1 058
		<b>-21 296</b>	<b>-1 058</b>
<b>Året resultat</b>		<b>-1 022 922</b>	<b>26 682</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	<u>1 055 617</u>	<u>1 063 807</u>
		1 055 617	1 063 807
Finansiella anläggningstillgångar		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		2 400	2 400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 058 017</b>	<b>1 066 207</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordran avgifter		37 086	52 894
Övriga fordringar		52 202	58 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>32 533</u>	<u>34 664</u>
		121 821	146 099
Kassa och bank		2 972 427	1 041 407
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 094 248</b>	<b>1 187 506</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 152 265</b>	<b>2 253 713</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		178 774	178 774
Fond för yttre underhåll		521 109	521 109
Upplåtelseavgifter		1 682 316	1 682 316
		<u>2 382 199</u>	<u>2 382 199</u>
<b>Balanserad förlust</b>			
Balanserat resultat		-354 503	-381 185
Årets resultat		-1 022 922	26 682
		<u>-1 377 425</u>	<u>-354 503</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 004 774</b>	<b>2 027 696</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6	2 350 000	0
Övriga skulder		691 764	103 574
Upplupna kostnader	7	105 727	122 443
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 147 491</b>	<b>226 017</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 152 265</b>	<b>2 253 713</b>

## 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.

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 1 Avgifter mm.</b>		
Årsavgifter bostäder	943 408	898 464
Hysesintäkter	91 332	66 714
Övriga rörelseintäkter	10 916	10 441
	<u>1 045 656</u>	<u>975 619</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	1 045 656	975 619
<b>Not 2 Byggnader och Mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	1 137 517	1 137 517
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>1 137 517</u>	<u>1 137 517</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
Vid årets början	-73 710	-65 520
Årets avskrivning	-8 190	-8 190
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>	<u>-81 900</u>	<u>-73 710</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	1 055 617	1 063 807
Taxeringsvärde byggnader:	107 189 000	70 783 000

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



	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 3 Drift</b>		
Elavgifter	85 325	80 634
Bränsle (värme)	331 958	350 115
Vatten och avlopp	66 040	60 774
Städkostnad	52 519	52 625
Soptömning	93 871	79 716
Kabel TV	30 844	29 966
Övriga fastighetskostnader (bl a. jour)	0	16 295
Fastighetsförsäkring	63 235	40 504
Fastighetsavgift	57 722	55 442
Statlig fastighetsskatt	21 890	21 830
<b>Summa drift</b>	<b>803 404</b>	<b>787 901</b>
	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 4 Underhåll</b>		
Reparation och underhåll	94 952	19 834
Planerat underhåll	928 938	0
Hisskötsel	78 060	44 842
<b>Summa underhåll</b>	<b>1 101 950</b>	<b>64 676</b>
	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Övriga administrativa kostnader	19 886	52 862
Bokföringskostnader	47 500	0
Bankkostnader	38 602	0
Revisionsuppdrag	27 750	34 250
<b>Summa externa kostnader</b>	<b>133 738</b>	<b>87 112</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 6 Kortfristiga fordringar till kreditinstitut</b>		
Skuld till Stadshypotek	2 350 000	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 350 000</b>	<b>0</b>

Lånet löper med rörlig ränta med 90 dagars villkorsperiod och är amorteringsfritt.  
Per 31/12 2022 var räntan 3,31 %

<b>Not 7 Upplupna kostnader</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Vatten	12 242	10 156
Värme	54 367	53 324
El	4 720	23 108
Sophämtning	17 668	13 855
Övrigt	1 730	10 000
Revisor	15 000	12 000
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>105 727</b>	<b>122 443</b>

<b>Not 8 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar om totalt	2 350 000	600 000

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

#### Underskrifter

Stockholm den / 2023

Jan Feinbaum  
Ordförande

Sara Skeppstrand

Johan Bergström

Daniel Levin

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor

Susanne Lagergren  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2023 07:30

SENT BY OWNER:

Rickard Blees · 12.04.2023 12:25

DOCUMENT ID:

HykQvbNf3

ENVELOPE ID:

B10GwZVG2-HykQvbNf3

DOCUMENT NAME:

Slutlig V3 BFÅRSREDOVISNING2022.pdf

10 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>JOHAN BERGSTRÖM</b> johanbergstroem@outlook.com	Signed Authenticated	12.04.2023 14:09 12.04.2023 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/15) IP: 94.140.34.114
<b>SARA SKEPPSTRAND</b> skeppstrand@hotmail.com	Signed Authenticated	12.04.2023 14:19 12.04.2023 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/27) IP: 83.185.86.163
<b>Jan David Feinbaum</b> jan@sunfruits.se	Signed Authenticated	12.04.2023 14:21 12.04.2023 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/03/12) IP: 77.107.43.186
<b>Daniel Sandor Levin</b> daniel@behrer.se	Signed Authenticated	12.04.2023 18:08 12.04.2023 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/15) IP: 90.129.207.74
<b>Helena Susanne Lagergren</b> lagergren.susanne@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2023 18:20 12.04.2023 18:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/05/30) IP: 83.185.43.41
<b>KATARINA NYBERG</b> katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	13.04.2023 07:30 13.04.2023 07:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18) IP: 185.49.157.88

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed