

Årsredovisning



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 - 2020.

<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

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 3 st överlåtit.

Lägenhet nr:	Från:	Till:
7	Palmquist	Nortoft
25	Bjälkfors/Lin	Georgii Hellberg/Georgii
33	Westlund	Magnusson

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
Birgitta Notlöf	Ledamot
Gunnel Forsberg	Suppleant
Johan Bergström	Suppleant

Styrelsen har regelbundet haft protokollförda möten samt underhandskontakt.

Revisor

Susanne Lagergren	Ordinarie intern
-------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

Inga väsentliga händelser eller underhållsarbeten har skett.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal, tkr	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm	455	455	455	455	455	341
Elkostnad/kvm	22	23	28	21	19	24
Uppvärmning/kvm	121	161	164	156	161	148
Vattenkostnad/kvm	38	25	27	27	27	19

Föreningens totala taxeringsvärde på 31 december 2020 uppgick till 70 783 000 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i föreningen.

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

Eget kapital

	Ingående balans	Resultat behandling	Årets resultat	Utgående balans
Inbetalda insatser	178 774			178 774
Fond för yttre underhåll	691 825	-383 065		308 760
Upplåtelseavgifter	1 682 316			1 682 316
Balanserat resultat	-294 641	-54 995		-349 636
Redovisat resultat	-438 060	438 060	180 800	180 800
Totalt	1 820 214	0	180 800	2 001 014

Dispositonsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	180 800
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-349 636
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-212 349
Summa fritt eget kapital	-381 185

Styrelsen förslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll avsätts

Att i ny räkning överförs

0
-381 185

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Avgifter m m	1	965 926	1 040 859
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Drift	3	-648 776	-662 761
Underhåll	4	-75 748	-717 318
Övriga externa kostnader	5	-52 405	-90 331
Avskrivningar av materiella tillgångar	2	-8 190	-8 190
Summa rörelsens kostnader		<u>-785 119</u>	<u>-1 478 600</u>
Röreliseresultat		180 807	-437 741
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader		<u>-7</u>	<u>-319</u>
		-7	-319
Året resultat		180 800	-438 060

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	<u>1 071 997</u>	<u>1 080 187</u>
		1 071 997	1 080 187
Finansiella anläggningstillgångar		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		1 074 397	1 082 587
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran avgifter		87 720	56 942
Övriga fordringar		20 084	62 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>29 848</u>	<u>22 289</u>
		137 652	141 979
Kassa och bank		916 149	790 547
Summa omsättningstillgångar		1 053 801	932 526
Summa tillgångar		2 128 198	2 015 113

Eget kapital och skulder	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
Inbetalda insatser		178 774	178 774
Fond för yttre underhåll	6	308 760	691 825
Upplåtelseavgifter		<u>1 682 316</u>	<u>1 682 316</u>
		2 169 850	2 552 915
Balanserad förlust			
Balanserat resultat		-349 636	-294 641
Årets resultat		<u>180 800</u>	<u>-438 060</u>
		-168 836	-732 701
Summa eget kapital		2 001 014	1 820 214
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		103 962	117 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>23 222</u>	<u>76 991</u>
Summa kortfristiga skulder		127 184	194 899
Summa eget kapital och skulder		2 128 198	2 015 113

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 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.

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Avgifter mm.		
Årsavgifter bostäder	898 464	898 464
Hysesintäkter	57 495	48 047
Övriga rörelseintäkter	<u>9 967</u>	<u>94 348</u>
Summa nettoomsättning	965 926	1 040 859

	2020-12-31	2019-12-31
Not 2 Byggnader och Mark		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	<u>1 137 517</u>	<u>1 137 517</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 137 517	1 137 517
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
Vid årets början	-57 330	-49 140
Årets avskrivning	<u>-8 190</u>	<u>-8 190</u>
Ackumulerade avskrivningar	-65 520	-57 330
Redovisat värde vid årets slut	1 071 997	1 080 187
Taxeringsvärde byggnader:	70 783 000	55 447 000

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 3 Drift		
Elavgifter	43 855	44 946
Bränsle (värme)	239 572	317 963
Vatten och avlopp	75 763	49 567
Städkostnad	45 375	56 189
Soptömning	78 312	46 909
Kabel TV	29 573	28 866
Övriga fastighetskostnader (bl a. jour)	6 745	5 612
Fastighetsförsäkring	48 089	43 077
Fastighetsavgift	54 302	53 162
Statlig fastighetsskatt	<u>27 190</u>	<u>16 470</u>
Summa drift	648 776	662 761

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 4 Underhåll		
Reparation och underhåll	20 324	688 104
Hisskötsel	55 424	29 214
Summa underhåll	75 748	717 318

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 5 Övriga externa kostnader		
Övriga administrativa kostnader	52 405	60 181
Revisionsuppdrag	0	30 150
Summa externa kostnader	52 405	90 331

	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	691 825	572 234
Reservering enligt stadgar	166 341	166 341
I anspråkstagande enligt stämmobeslut	-549 406	-46 750
Vid årets slut	308 760	691 825

	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Upplupna kostnader		
Värme	0	41 164
El	0	9 410
Sophämtning	0	1 417
Övrigt	23 222	0
Revisor	0	25 000
Summa upplupna kostnader	23 222	76 991

	2020-12-31	2019-12-31
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
förpliktelse som redovisats som avsättningar.

Underskrifter

Stockholm den 5/ maj 2021

Jan Feinbaum
Ordförande

Sara Skeppstrand

Birgitta Nottlöf

Sten Grundin

Daniel Levin

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-10-29

Katarina Nyberg

Katarina Nyberg
Auktoriserad 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 2020.

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 2020-12-31 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har inte varit föremål för revision av auktoriserad revisor och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har därmed inte utförts.

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. Risken 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, förfälskning, 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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.

Revisorns 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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

Styrelsen har i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar kap 7 § 9 inte fullgjort sina skyldigheter att inom sex månader från utgången av räkenskapsåret hålla föreningsstämma där styrelsen ska framlägga årsredovisning och revisionsberättelse.

Stockholm 2021-10-29


Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor