

# Årsredovisning

Bostadsföreningen nr 3 upa  
702000-2486



Styrelsen får härmed avge årsredovining för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012

## 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 nuvarande stadgar registrerades 16 april 2003.

### Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning Kommedianten 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar.

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	
Värmslingor 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	

## 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 4 överlåtit.

Lägenhet nr:	Till
1	Henrik och André Tengstrand
19	Louise Feinbaum
20	Louise Feinbaum och Daniel Levin
32	Cecilia Lundell (andel av lght)

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

Jan Feinbaum	Ordförande
Gunnel Forsberg	Sekreterare
Jörgen Ramprecht	Kassör
Sten Grundin	Ledamot
Stefan Stråhle	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 2012-04-25.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ny sjösten har lagts ut på gården, nya gårdsmöbler har inhandlats

## Föreningens ekonomi

Nyckeltal, kr	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm	341	455	455	341	341	455
Elkostnad totalyta	18	21	16	9	8	3
Uppvärmning	159	148	161	144	127	144
Vattenkostnad totalyta	11	19	19	19	19	16

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

Föreningens totala taxeringsvärde per 31 december 2012 uppgick till 43 880 000 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i föreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter till Skatteverket.

Föreningens ekonomi är god. Eftersom lån saknas finns 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	-124 741
Årets resultat	-76 054
Totalt	<u>-200 795</u>

Styrelsen föreslår att medlen överföres i ny räkning	<u>-200 795</u>
	-200 795

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>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b><u>Rörelsens Intäkter</u></b>			
Avgifter m.m	1	716 204	950 716
<b><u>Rörelsens kostnader</u></b>			
Drift	4	-549 974	-511 483
Underhåll	5	-108 004	-240 418
Fastighetskatt/Kommunal avg	2	-68 670	-66 276
Administrationskostnader	6, 7	-74 239	-78 813
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-800 887</b>	<b>-896 990</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-84 683</b>	<b>53 726</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter	8	8 805	4 712
Räntekostnader		0	0
		<b>8 805</b>	<b>4 712</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-75 878</b>	<b>58 438</b>
Skatt på året resultat		-176	-6
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-76 054</b>	<b>58 432</b>

Bostadsföreningen nr 3 upa  
Org.nr 702000-2486

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	<u>1 137 517</u>	<u>1 137 517</u>
		<u>1 137 517</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>		1 139 917	1 139 917
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuella skattefordringar		32 695	35 089
Hysesfordringar		7 221	40 066
Övriga fordringar		548	338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>20 475</u>	<u>14 256</u>
		60 939	89 749
<b>Kassa och bank</b>		368 146	382 447
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		429 085	472 196
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 569 002</b>	<b>1 612 113</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</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		-124 741	-183 173
Redovisat resultat		<u>-76 054</u>	<u>58 432</u>
		-200 795	-124 741
<b>Summa eget kapital</b>		1 440 295	1 516 349
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		12 880	35 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		112 227	60 298
Skatteskuld		0	0
Övriga skulder		<u>3 600</u>	<u>0</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		128 707	95 764
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 569 002</b>	<b>1 612 113</b>

## 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	600 000	600 000
45 000 kr finns i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
	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 Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Redovisning av (övriga) intäkter

Årsredovisningslagens regler tillämpas för uppställning av resultat- och balansräkning och värdering.

### 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

Med tanke på byggnadens låga bokförda värde i förhållande till dess taxeringsvärde har inga avskrivningar gjorts under året.

### Not 1 Nettoomsättning

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Årsavgifter bostäder	673 855	898 472
Tvättavgifter	2 350	3 190
Hysesintäkter	38 199	40 768
Övriga rörelseintäkter	<u>1 800</u>	<u>8 286</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>716 204</b>	<b>950 716</b>

### Not 2 Fastighetsskatt/Kommunalavgift

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Fastighetsavgift	51 870	49 476
Statlig fastighetsskatt	<u>16 800</u>	<u>16 800</u>
<b>Total fastighetsskatt</b>	<b>68 670</b>	<b>66 276</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	1 137 517	1 137 517
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 137 517</b>	<b>1 137 517</b>
<b>Taxeringsvärde byggnader:</b>	<b>43 880 000</b>	<b>43 880 000</b>

#### Not 4 Drift

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Elavgifter	35 372	41 826
Bränsle (Värme)	313 800	292 477
Vatten och avlopp	21 419	37 805
Städkostnad	51 675	42 100
Soptömning	42 763	38 630
Kabeltv	24 960	24 505
Fastighetsförsäkring	24 345	22 530
Förbrukningsinventarier	<u>35 640</u>	<u>11 610</u>
<b>Summa</b>	<b>549 974</b>	<b>511 483</b>

#### Not 5 Underhåll

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Reparationer och underhåll	50 341	207 712
Hisskötsel	<u>57 663</u>	<u>32 706</u>
<b>Summa</b>	<b>108 004</b>	<b>240 418</b>

#### Not 6 Administrationskostnader

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvode styrelsen	3 600	3 600
Konsultarvode	30 119	39 994
Övriga administrativa kostnader	<u>20 520</u>	<u>8 870</u>
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>54 239</b>	<b>52 464</b>

#### Not 7 Upplysning om revisions arvode

Revisionsarvode utgår enligt räkning

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

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Ränteintäkter	2 710	678
Skattefri ränta	210	0
Skattefri utdelning	<u>5 885</u>	<u>4 034</u>
<b>Summa ränteintäkter</b>	<b>8 805</b>	<b>4 712</b>



## Not 9 Eget kapital

	Inbet. Insatser	Upplåte.avgif.	Bal . res.	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	178 774	1 462 316	-183 173	58 432	1 516 349
Resultat behandling			58 432	-58 432	0
Årets resultat				-76 054	-76 054
Vid årets slut	<b>178 774</b>	<b>1 462 316</b>	<b>-124 741</b>	<b>-76 054</b>	<b>1 440 295</b>

## Underskrifter

Stockholm den 23 / 4 2013

Jan Feinbaum  
Styrelseordförande

Jörgen Ramprecht

Gunnel Forsberg

Sten Grundin

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-23

Mona Paulsson  
Auktoriserad revisor