

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen No 3 utan personlig ansvarighet, org. nr 702000-2486

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsföreningen No 3 utan personlig ansvarighet för år 2011.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag 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.

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

Uttalanden

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 31 december 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen No 3 utan personlig för år 2011.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 11/12/2012


Staffan Larsson

Godkänd revisor

Årsredovisning

Bostadsföreningen nr 3 upa
702000-2486



Styrelsen får härmed avge årsredovining för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011

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 | |
| Värmeslingor 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 medlemmar är 32 st

Av föreningen medlemslägenheter har under året 6 överlåtits.

| | |
|--------------|--------------------|
| Lägenhet nr: | Till |
| 1 | Thalén |
| 3 | Shiva, Khorrami |
| 5 | Lagergren |
| 29 | Snällfot |
| 32 | Engelmann, Lundell |
| 35 | Jungberg |

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 |
| Carl-Johan Marköö | Kassör |
| Sten Grundin | Ledamot |
| Stefan Stråhle | Suppleant |
| Christer Jirdhal | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 4 protokolförda sammanträden samt underhandskontakter.

Revisorer

| | |
|-------------------|-------------------|
| Susanne Lagergren | Ordinarie internt |
| Pia Kalisher | Suppleant intern |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-25

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Renovering av båda trapphusen slutfördes, övrigt inga stora renoveringar

Föreningens ekonomi

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

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

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 31 december 2011 uppgick till 43 880 000 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i föreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet 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 | -183 173 |
| Årets resultat | 58 432 |
| Totalt | -124 741 |

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Styrelsen föreslår att medlen | <u>-124 741</u> |
| överföres i ny räkning | -124 741 |

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

Bostadsföreningen nr 3 upa
Org.nr 702000-2486

| RESULTATRÄKNING | Not | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|---|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <u>Rörelsens Intäkter</u> | | | |
| Avgifter m.m | 1 | 950 716 | 1 051 162 |
| <u>Rörelsens kostnader</u> | | | |
| Drift | 4 | -511 483 | -516 253 |
| Underhåll | 5 | -240 418 | -513 144 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avg | 2 | -66 276 | -65320 |
| Administrationskostnader | 6, 7 | -78 813 | -59 606 |
| Summa rörelsens kostnader | | -896 990 | -1 154 323 |
| Rörelseresultat | | 53 726 | -103 161 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Ränteintäkter | 8 | 4 712 | 6 021 |
| Räntekostnader | | 0 | 0 |
| | | <u>4 712</u> | <u>6 021</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 58 438 | -97 140 |
| Skatt på året resultat | | -6 | -1 434 |
| ÅRETS RESULTAT | | 58 432 | -98 574 |

Bostadsföreningen nr 3 upa
Org.nr 702000-2486

BALANSRÄKNING

| | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|------------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | | |
| Eget kapital | 9 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 178 774 | 178 774 |
| Upplåtelseavgifter | | <u>1 462 316</u> | <u>1 462 316</u> |
| | | 1 641 090 | 1 641 090 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -183 173 | -84 600 |
| Redovisat resultat | | <u>58 432</u> | <u>-98 573</u> |
| | | -124 741 | -183 173 |
| Summa eget kapital | | 1 516 349 | 1 457 917 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 35 466 | 43 552 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 60 298 | 70 778 |
| Skatteskuld | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | 95 764 | 114 330 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 612 113 | 1 572 247 |
| 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 |

| BALANSRÄKNING | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 1 137 517 | 1 137 517 |
| | | <u>1 137 517</u> | <u>1 137 517</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 2 400 | 2 400 |
| | | <u>2 400</u> | <u>2 400</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 139 917 | 1 139 917 |
| | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Aktuella skattefordringar | | 35 089 | 36 039 |
| Hysesfordringar | | 40 066 | 82 006 |
| Övriga fordringar | | 338 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>14 256</u> | <u>12 520</u> |
| | | 89 749 | 130 565 |
| Kassa och bank | | 382 447 | 301 765 |
| Summa omsättningstillgångar | | 472 196 | 432 330 |
| | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 612 113 | 1 572 247 |

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 byggnadsvärde i förhållande till dess taxeringsvärde har inga avskrivningar gjorts under året.

Not 1 Nettoomsättning

| | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 898 472 | 898 472 |
| Tvättavgifter | 3 190 | 6 030 |
| Hysesintäkter | 40 768 | 60 304 |
| Övriga rörelseintäkter | 8 286 | 86 356 |
| Summa nettoomsättning | 950 716 | 1 051 162 |

Not 2 Fastighetsskatt/Kommunalavgift

| | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fastighetsavgift | 49 476 | 48 526 |
| Statlig fastighetsskatt | 16 800 | 16 800 |
| Total fastighetsskatt | 66 276 | 65 326 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: -Vid årets början | 1 137 517 | 1 137 517 |
| Redovisat värde vid årets slut | 1 137 517 | 1 137 517 |
| Taxeringsvärde byggnader: | 43 880 000 | 43 880 000 |

Not 4 Drift

| | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bränsle | 292 477 | 318 358 |
| Vatten och avlopp | 37 805 | 37 798 |
| Städkostnad | 42 100 | 48 310 |
| Soptömning | 38 630 | 36 984 |
| Kabeltv | 24 505 | 23 249 |
| Fastighetsförsäkring | 22 530 | 18 464 |
| Förbrukningsinventarier | 11 610 | 1 384 |
| Elavgifter | 41 826 | 31 706 |
| Summa | 511 483 | 516 253 |

Not 5 Underhåll

| | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparationer och underhåll | 207 712 | 490 449 |
| Hisskötsel | 32 706 | 22 695 |
| Summa | 240 418 | 513 144 |

Not 6 Administrationskostnader

| | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Arvode styrelsen | 3 600 | 3 600 |
| Konsultarvode | 39 994 | 32 000 |
| Övriga administrativa kostnader | 8 870 | 9 006 |
| Summa administrationskostnader | 52 464 | 44 606 |

Not 7 Upplysning om revisions arvode

| | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Revisionsuppdrag | 26 349 | 15 000 |
| Summa | 26 349 | 15 000 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultat poster

| | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter | 678 | 88 |
| Skattefri ränta | - | - |
| Skattefri utdelning | 4 034 | 5 933 |
| Summa ränteintäkter | 4 712 | 6 021 |

Not 9 Eget kapital

| | Inbet. Insatser | Upplåte.avgif. | Bal . res. | Årets resultat | Totalt |
|---------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------|---------------|
| Vid årets början | 178 774 | 1 462 316 | - 84 600 | - 98 573 | 1 457 917 |
| Resultat behandling | | | - 98 573 | 98 573 | - |
| Årets resultat | | | | 58 432 | 58 432 |
| Vid årets slut | 178 774 | 1 462 316 | - 183 173 | 58 432 | 1 516 349 |

Underskrifter

Stockholm den / 2012

Jan Feinbaum
Styrelseordförande

Carl-Johan Marköö

Gunnel Forsberg

Sten Grundin

Min revisionsberättelse har
lämnats 201204

Staffan Larsson
Godkänd revisor

Bf nr 3 - Budget 2012

Resultaträkning

| Intäkter | 2012 |
|---|---------------|
| Avgifter | 898472 |
| Hysesintäkter | 45000 |
| Tvättavgifter + övrigt | 4000 |
| | 947472 |
| Kostnader | |
| Elavgifter | 39000 |
| Värmekostnad | 300000 |
| Vatten och avlopp | 40000 |
| Städkostnader | 45000 |
| Soptömning | 39000 |
| Kabel-TV | 24000 |
| Reparation och underhåll | 200000 |
| Hisskötsel | 30000 |
| Fastighetsförsäkring | 20000 |
| Fastighetsskatt | 65000 |
| Förvaltningskostnader (inkl. styrelsearvoden) | 40000 |
| Revisionsarvoden | 20000 |
| Övrigt | 10000 |
| | 872000 |
| Rörelseresultat | 75472 |