

Årsredovisning för

BRF KOMEDIANTEN 3

702000-2445

Räkenskapsåret

2022-01-01 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Komediante n 3, 702000-2445 med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för perioden 1 januari till och med 31 december 2022.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Daniel Chandéus, ordförande
Henrik Herodes, kassör
Dan Edvinsson, sekreterare
Reuben Kressner, ledamot
Jacob Criborn, ledamot
Göran Wennerberg, suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanten.

Revisorer

Föreningens revisor under verksamhetsåret har varit Elias Haraldsson på Moore Allegretto AB (extern revisor).

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Komediante n 2 med adress Cardellgatan 3, Stockholm. I bostadshuset finns 15 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är 1 106 kvm varav 905 kvm är försedd med vattenburen värme. Fastigheten har åsatts värdeår 1930.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet för år 2022 uppgår till SEK 53 800 000.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2022. Styrelsen har under året haft tre protokollförda sammanträden. Utöver formella möten diskuterar styrelsen i stor omfattning pågående projekt via telefon och email.

Föreningens tvättstuga har under året renoverats och försetts med nya maskiner. Postboxar har installerats på entréplan vilket skedde i samband med att ett flertal medlemmar, på egen bekostnad, lät installera säkerhetsdörrar till sina bostadsrätter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsen övervakar fortsatt nogsamt kostnadsutvecklingen i föreningen. Styrelsen beslutade att höja medlemsavgifterna med 15 procent vid halvårsskiftet. Styrelsen följer nogsamt föreningens kostnader och tog under 2021 tillsammans med Fastighetsägarna fram en underhållsplan och styrelsen ska nu utvärdera kommande investeringar tillsammans med föreningens kostnadsutveckling för att utröna om genomförd avgiftshöjning är tillräcklig för att möta aktuella kostnader.

Föreningens totala lån uppgår vid årets slut till SEK 2 024 810.

Medlemsinformation

Medlemsantalet vid utgången av 2022 var 18. Medlemsantalet har under året varit oförändrat. Av föreningens 15 medlemslägenheter har under verksamhetsåret en överlåtelse skett (lägenhet 11).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	668 661	625 886	624 715	620 859
Resultat efter Finansiella poster	-42 556	-48 667	-12 860	94 439
Soliditet (%)	83 %	82 %	82 %	81 %

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Ansamlad förlust	-1 343 234
årets resultat	-42 556
avsättning till reparationsfonden	-161 400
överförs i ny räkning	-1 547 190

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

AR

Förändring eget kapital

	<i>Belopp vid årets utgång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets ingång</i>
Bundet eget kapital				
Grundavgifter	89 644			89 644
Reparationsfond	558 208	106 800		451 408
Uppskrivningsfond	8 989 186	-116 743		9 105 929
Upplåtelseavgift	2 193 494	1 250		2 192 244
Summa bundet eget kapital	11 830 532		-	11 839 225
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-1 343 234	9 943	-48 667	-1 304 510
Årets resultat	-42 556			-48 667
Summa fritt eget kapital	-1 385 790		-	-1 353 177
Summa eget kapital	10 444 742	-	-	10 486 048

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		668 661	625 886
Övriga rörelseintäkter		6 051	38 182
		<hr/>	<hr/>
		674 712	664 068
Rörelsens kostnader			
Fastighetsdrift	1	-357 116	-357 933
Reparation och underhåll		-75 057	-46 251
Fastighetsavgift		-22 785	-21 885
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-44 851	-120 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188 536	-150 300
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		-13 633	-32 633
Resultat från finansiella poster			
Ränta skattekonto		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 924	-16 034
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-42 556	-48 667
Resultat före skatt		<hr/>	<hr/>
		-42 556	-48 667
Årets resultat		<hr/>	<hr/>
		-42 556	-48 667

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	2		
Byggnader och mark		11 536 122	11 685 185
Inventarier och maskiner		152 890	-
		<hr/>	<hr/>
		11 689 012	11 685 185
Summa anläggningstillgångar		11 689 012	11 685 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	28 835	26 003
Övriga fordringar	4	553	559
		<hr/>	<hr/>
		29 388	26 562
<i>Kassa och bank</i>		938 138	1 030 563
Summa omsättningstillgångar		967 526	1 057 125
SUMMA TILLGÅNGAR		12 656 538	12 742 310

EW

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		89 644	89 644
Reparationsfond		558 208	451 408
Uppskrivningsfond		8 989 186	9 105 929
Upplåtelseavgift/kapitaltillskott		2 193 494	2 192 244
		<hr/>	<hr/>
		11 830 532	11 839 225
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-1 343 234	-1 304 510
Årets resultat		-42 556	-48 667
		<hr/>	<hr/>
		-1 385 790	-1 353 177
Summa eget kapital		10 444 742	10 486 048
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	2 024 810
Summa		<hr/>	<hr/>
		-	2 024 810
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	2 024 810	20 608
Leverantörsskulder		7 990	39 813
Skuld medlem (deposition)		19 193	20 443
Fondering balkong/terrass		16 804	7 140
Skatteskuld		2 617	2 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	140 382	141 184
Summa		<hr/>	<hr/>
		2 211 796	231 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 656 538	12 742 310

EA

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m m

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar. Efter dialog med föreningens revisor har styrelsen beslutat att samma avskrivningsprocent skall användas för Till- och ombyggnationer som för Byggnader.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,0
-Till- och ombyggnader	1,0

Avskrivning av uppskrivningsfond har skett med 1,0 %.

EA

Noter

Not 1 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsdrift		
Vatten	25 464	15 499
Värme	151 159	154 082
El	51 410	71 815
Sophämtning	42 923	35 867
Kabel-tv	15 502	15 129
Medlemskap Fastighetsägarna Stockholm	5 162	5 034
Fastighetsförsäkring	27 766	26 937
Sotning	8 013	-
Snöröjning	-	4 375
Städning	29 717	29 195
Summa	357 116	357 933
Reparation och underhåll		
Bostäder	-	-
Byggnad	56 669	35 684
Gård	6 873	4 379
Värmeanläggning	11 515	3 188
Summa	75 057	46 251
Fastighetsavgift	22 785	21 885
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode	14 062	13 594
Konsultarvode	7 494	90 307
Bankkostnader	3 566	3 870
Administration	19 729	12 561
Summa	44 851	120 332
Avskrivningar		
Byggnad	10 667	10 667
Uppskrivning byggnad	116 743	116 743
Till- och ombyggnader	22 903	22 890
Maskiner och inventarier	38 223	
Summa	188 536	150 300

Not 2 Materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden (inkl uppskrivning):		
Byggnader	1 066 727	1 066 727
Uppskrivning byggnad	11 674 271	11 674 271
Till- och ombyggnader	2 290 256	2 289 006
Maskiner och inventarier	233 338	42 225
	<hr/>	<hr/>
	15 264 592	15 072 229
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
Avskrivningar byggnad	-394 706	-384 039
Avskrivningar till- och ombyggnader	-381 771	-358 881
Maskiner och inventarier	-42 225	-42 225
Uppskrivningsfond	-2 568 342	-2 451 599
	<hr/>	<hr/>
	-3 387 044	-3 236 744
-Årets avskrivning enligt plan		
Byggnad	-10 667	-10 667
Till- och ombyggnader	-22 903	-22 890
Uppskrivningsfond	-116 743	-116 743
Maskiner och inventarier	-38 223	
Summa avskrivningar	-188 536	-150 300
Redovisat värde vid årets slut	11 689 012	11 685 185
	<hr/>	<hr/>
Taxeringsvärde byggnader:	15 800 000	11 800 000
Taxeringsvärde mark:	38 000 000	23 800 000
	<hr/>	<hr/>
	53 800 000	35 600 000

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Länsförsäkringar	18 116	17 436
Anticimex	2 180	2 112
Tele2	4 287	3 875
Handelsbanken	2 950	2 100
Hogia Small Office	1 302	480
	<hr/>	<hr/>
	28 835	26 003

Not 4 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran medlemmar	-	7
Skattekonto	553	552
	<hr/>	<hr/>
	553	559

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
Stadshypotek	3,713%	2 024 810	2 045 418	3-mån
Avgår kortfristig del		-	-20 608	
		<hr/>	<hr/>	
		2 024 810	2 024 810	

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Stockholm Exergi	22 946	23 136
Revision	12 000	12 000
Ellevio	1 650	2 319
Fortum (Energikundservice)	4 094	4 515
Stockholm Vatten & Avfall	11 740	9 675
Upplupna räntor	11 330	3 412
Förskottsbetalda bostadsavgifter	76 622	86 127
	<hr/>	<hr/>
	140 382	141 184

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	2 794 050	2 794 050
Summa	2 794 050	2 794 050

EA

Underskrifter

Stockholm den 27/4/2023


Henrik Herodes

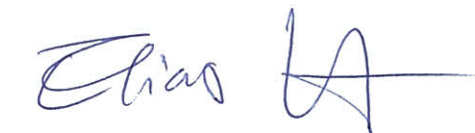

Daniel Chandéus


Dan Edvinsson


Jacob Criborn


Reuben Kressner

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2023


Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Komediante n 3

Org.nr 702000-2445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Komediante n 3 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 de 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. De 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 revisions sed 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, 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 Brf Komediante 3 för räkenskapsåret 2022 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 maj 2023



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor