



# Årsredovisning 2020

## Bostadsrättsföreningen

### Tre Uppgångar

Organisationsnr: 716417 – 8563

<b>Innehållsförteckning</b>	
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Förändring av eget kapital	7
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	7
Diagram	12
Bilaga 1: Revisionsberättelse	

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tre Uppgångar får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 — 2020-12-31.

## Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholm och äger och förvaltar fastigheten Kolonnen 1.

## Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

### Styrelse (2020-01-01 - 2020-05-06)

Ingela Karlsson	ordinarie (ordförande)
Ladan Moghaddas Buck	ordinarie (vice ordförande)
Gunilla Götestam	ordinarie (sekreterare)
Vidar Christensen	ordinarie
Annie Wernersson	ordinarie
David Freiholtz Åström	suppleant
Mimi Maupoix	suppleant

### Styrelse (2020-05-06 - 2020-12-31)

Ingela Karlsson	ordinarie (ordförande)
Ladan Moghaddas Buck	ordinarie (vice ordförande)
Gunilla Götestam	ordinarie (sekreterare)
Joel Filipp	ordinarie
Cecilia Flodin	ordinarie
Jeremias Jansson	ordinarie
David Freiholtz Åström	suppleant

## Revisorer

Winthers Revisionsbyrå AB, Frida Wilson	auktoriserad revisor
Henrik Påhls Hansson	revisorssuppleant

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva (11) st protokollförda styrelsemöten.

Vid ordinarie föreningsstämma beslutades att styrelsen skall bestå av sex (6) ordinarie ledamöter och en (1) suppleant. Samtliga ledamöter valdes på en period om ett (1) år.

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Winthers Revisionsbyrå, Frida Wilson till extern revisor. Stämman valde Henrik Påhls Hansson till intern revisorssuppleant.

Information från styrelsen har skett genom ett informationsblad kallat "Husbladet". Nya medlemmar har haft besök av "Välkomstkommittén" som bl a distribuerar föreningens "Välkomstblad".

Av föreningens 43 bostadslägenheter har följande bytt nyttjanderättshavare under året.

Lgh nr      Ny medlem  
68 – 1101    Marcus Hellman

Tidigare medlemmar  
Mårten Kyrklund, Anna Thorstensson

Under året har fem (5) andrahandsuthyrningar beviljats för hela eller del av år, och vid utgången av året hade föreningen tre (3) beviljade andrahandsuthyrningar.

5F 20  
JK RW  
LMB 66  
CF DFA

Fastigheten är kulturminnesmärkt, K-märkning med s.k. grönklassning (näst högsta graden). Detta innebär att enligt PBL (Plan- och Bygglagen) är fastigheten Kolonnen 1 särskilt värdefull från kulturhistorisk, historisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Detta medför att ett specifikt regelverk gäller vid renovering, såväl exteriört som interiört, inkl. föreningens lägenheter. Föreningens styrelse bär det yttersta ansvaret för att vi följer regelverket som övervakas av Stadsbyggnadskontoret. Styrelsen begär beskrivning av samtliga renoveringar och ombyggnationer från medlemmar, samt besiktigar efter åtgärder för att efterleva våra stadgar och vara behjälplig i bl a ovanstående fråga.

Föreningen upplåter med hyresrätt fyra (4) st lokaler. Samtliga kontrakt har tecknats på tre (3) år med automatisk förlängning och med årlig indexreglering för hyresbelopp. Hyresgäster i lokalerna är Marocko Bazar, Deltaco KB (mattaffär), Kim's Naglar och Hudvård Stockholm AB, samt TIXE Games AB ("escape room").

### Fastighet

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2020 (kr)</b>
Fastigheten är taxerad till	99 118 000
Varav markvärde	67 800 000
<b>Fördelning av taxeringsvärde</b>	
Bostäder	87 000 000
Lokaler	12 118 000

Föreningen har en trädgårdsgrupp som sköter och planterar växter så att vi får en trevlig liten uteplats under vår och sommar.

De mest omfattande entreprenaderna under år 2020 innebar montering av nya ståldörrar från gård ner till källarutrymmen och ett första steg i förestående renovering av tvättstugorna, vilket innebar att ny LED-belysning installerats med rörelsevakt för armaturer, samt att elskåp utanför tvättstugor har moderniserats med automatsäkringar. Entreprenad för renovering av tvättstugor, trappa, samt golv i gång utanför tvättstugor och golv i cykelkällaren skall fortgå och beräknas pågå enligt aktivitetsplan under år 2021 i olika steg.

Under året har ett stort antal ombyggnationer skett i lägenheterna med tyngdpunkt på kök. Ett antal ärenden som har bäring på fastigheten har handlagts med lokalhyresgästerna under år 2020. Reklamskyltar, kablage, trasiga glasrutor o dyl har åtgärdats av lokalhyresgästerna efter rättelseanmodan.

I september genomfördes en stamspolning i hela fastigheten. En del brister och ibland läckage kunde konstateras i lägenheternas avloppssystem. Flera bostadsrättshavare har vidtagit erforderliga åtgärder för rör- och avlopp m h a rörmokare.

Under året har låssystem till fastigheten undersökts och utvärderats. Beslut har fattats att inhandla ett system som kan installeras i moduler och i etapper. Som en första etapp skall samtliga kodläsare bytas. Under året har flera åtgärder vidtagits för att dörrautomatik på portarna skall fungera. Detta gäller såväl porten Ringvägen 133 som Östgötagatan 66. Orsakerna till återkommande problem med dörrautomatiken är hänförliga till ovarsam hantering samt vandalisering.

Årliga aktiviteter är klotter på fastigheten och bevakning av källsortering av våra sopor. En utvärdering för att ev. börja med insamling av matavfall resulterade i ett beslut att inte börja med matavfall då det idag inte finns ett från kommunens sida beslutat fastlagt för ett hållbart system. I sammanhanget kan nämnas att föreningen haft besök av Miljöförvaltningen avseende egenkontroller som åvilar en bostadsrättsförening inom fastighetsunderhåll, sophantering och energifrågor.

CF 08  
DFA  
CF LMB JR RW  
66

Föreningen har med hjälp av Anticimex och medlemmarna bedrivit en fokuserad råttbekämpning i källarutrymmen. Detta innebär bl a att ett stort antal sprickor och hål har försetts med "stålhinder" och/ eller murbruk för att hindra att råttorna skall trivas i källarutrymmen.

Ett ärende som berör fasadrenovering år 2018 fick ett avslut under år 2020 i tingsrätten. Entreprenören TP Mur & Puts var initiativtagaren till att ärendet avgjordes i tingsrätten, men målet utföll till föreningens fördel.

### Föreningens ekonomi

BRF Tre Uppgångar är en äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att minst 60 % av verksamheten är hänförlig till nyttjanderättshavarnas andelar i lägenheterna. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1989-05-19.

Styrelsen ser med tillförsikt fram emot en fortsatt bra ekonomi i föreningen och bedömer att fastigheten och tillika föreningen har en stabil driftbild avseende föreningens ekonomi och kassaflöde. Styrelsen har fastställt en budget för år 2021, vilken distribuerats till samtliga medlemmar. Prognosen för år 2021 utvisar ett positivt resultat. Årsavgifterna har sänkts med 10 % fr o m jan 2021.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Föreningen har styrelseansvarsförsäkring genom samma bolag.

Föreningen har ett avtal avseende uppdragsanställning för fastighetsskötsel. Lön utbetalas endast vid avrop som sker per timme.

Föreningens resultat är positivt (280 349 kr).

Styrelsen har tagit ut en del av det på ordinarie föreningsstämma beviljade styrelsearvodet.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 944	1 929	1 859
Soliditet (%)	89,7	88,2	85,8
Balanslikviditet (%)	171,6	146,9	136,9

### Definition Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Definition Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Definition Balanslikviditet

Omsättningstillgångar inklusive lager och pågående arbeten m.m. i procent av kortfristiga skulder.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	4 972 086 kr
Årets resultat	280 349 kr
	-----
	5 252 435 kr
balanseras i ny räkning	5 252 435 kr

CF DPA JF  
LMB JL GG  
RW  
08

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 943 979 <b>1 943 979</b>	1 929 474 <b>1 929 474</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	- 1 247 318	- 1 120 910
Personalkostnader	4	- 97 634	- 58 832
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	5	- 323 296	- 317 579
		<b>- 1 668 248</b>	<b>- 1 497 321</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>275 731</b>	<b>432 153</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 637	12 119
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 9 019	- 12 259
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>280 349</b>	<b>432 013</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>280 349</b>	<b>432 013</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>280 349</b>	<b>432 013</b>

---

GF RW 2F  
LMB OFA 28  
JR 66

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	5	12 375 216	12 641 387
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgift/hyresfordran		298 838	330 898
Aktuell skattefordran		0	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	52 713	54 559
		<b>351 551</b>	<b>385 460</b>
<b>Kassa och bank</b>		1 641 591	1 258 877
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 993 142</b>	<b>1 644 337</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 368 358</b>	<b>14 285 724</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		3 602 836	3 602 836
Upplåtelseavgifter		3 924 126	3 924 126
Särskilt tillskott		107 500	107 500
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		4 972 083	4 540 070
Årets resultat		280 349	432 013
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>12 886 894</b>	<b>12 606 545</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 10	320 000	560 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		240 000	240 000
Leverantörsskulder		67 815	87 957
Skatteskuld		33 181	36 489
Övriga skulder	8	143 942	170 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	676 526	584 403
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 161 464</b>	<b>1 119 179</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>14 368 358</b>	<b>14 285 724</b>

GF DPA JA RW  
LMB JK 88  
66

### Förändring av eget kapital

	Bundet Eget kapital			Fritt Eget kapital	
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Särskilt tillskott	Balanserad Vinst	Årets Vinst/förlust
Enligt Balansräkning 2019	3 602 836	3 924 126	107 500	4 540 070	432 013
Resultat-disposition				432 013	- 432 013
Årets resultat					280 349
Enligt Balansräkning 2020	3 602 836	3 924 126	107 500	4 972 083	280 349

### Kassaflödesanalys

	2020	2019
<b>Årets resultat</b>	<b>280 349</b>	<b>432 013</b>
Avskrivningar	+ 323 296	+ 317 579
Förändring av fordringar	+ 33 909	+ 132 169
Förändring av kortfristiga skulder	+ 42 285	- 73 976
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>679 839</b>	<b>807 785</b>
Amorteringar	- 240 000	- 260 000
Investeringar	- 57 125	- 404 765
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>382 714</b>	<b>143 020</b>
Likvida medel vid årets början	1 258 877	1 115 857
Likvida medel vid årets slut	1 641 591	1 258 877

### Tilläggsupplysningar

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor (SEK) om inte annat anges.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits, eller kommer att erhållas, och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

LMB  
CF  
J  
DFA  
JF  
JF  
66

### Revision

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på föreningens revisor att utföra, samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	858 348	858 348
Hyror lokaler	980 704	967 068
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	6 142	12 561
Intäkter Bredband gruppaccess (vidarefakturerings)	70 752	70 752
Övriga intäkter inkl. andrahandsavgifter	18 321	17 893
Övriga sidointäkter (vidarefakturerings)	9 711	2 850
Öresutjämning	1	2
	<b>1 943 979</b>	<b>1 929 474</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	-	
<b>Reparationer och Underhåll</b>		
Fastighet	- 61 096	- 18 501
Tvättstugan	- 1 160	- 15 404
Hiss	- 27 497	- 11 254
Gård	- 2 589	- 2 715
Värmeanläggning	- 8 107	- 8 069
VVS	- 54 980	- 6 913
	<b>- 155 429</b>	<b>- 62 856</b>
<b>Driftkostnader</b>		
El	- 56 969	- 58 030
Värme	- 402 561	- 427 791
Vatten	- 58 610	- 58 234
Städning	- 37 924	- 40 946
Sophämtning	- 27 902	- 26 420
Grovsopor	- 4 857	- 4 954
Com Hem serviceavgift	- 6 803	- 6 573
Fastighetsförsäkring	- 50 910	- 49 611
Förvaltningskostnader (ekonomi)	- 5 871	- 24 257
Förbrukningsmateriel	- 3 142	- 2 052
Revisions- och juristarvoden	- 117 472	- 36 199
	<b>- 773 021</b>	<b>- 735 067</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>- 182 630</b>	<b>- 180 391</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Styrelseomkostnader, trivselkostnader	- 8 112	- 10 950
Kontorsmaterial	- 1 447	- 2 653
Vidarefakturerade kostnader	- 73 098	- 73 408
Bankkostnader	- 9 935	- 8 723
Föreningsavgifter	- 5 056	- 5 015
Styrelsearvoden	- 38 590	- 41 847
	<b>- 136 238</b>	<b>- 142 596</b>

CP LMB JK JF  
TW 08 66 08  
DFI



	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Not 4 Personalkostnader</b>		
Löner fastighetsskötsel	- 5 400	0
Löner ekonomisk förvaltning	- 66 820	- 35 952
Arbetsgivaravgifter	- 25 414	- 22 880
	<b>- 97 634</b>	<b>- 58 832</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>		
<b>Byggnad (avskrivning 1,50 % per år)</b>		
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
- vid årets början	367 496	367 496
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<b>367 496</b>	<b>367 496</b>
<i>Akkumulerad avskrivning enligt plan</i>		
- vid årets början	- 137 394	- 131 882
Årets avskrivning enligt plan	- 5 512	- 5 512
<i>Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan</i>	<b>- 142 906</b>	<b>- 137 394</b>
Planenligt restvärde	224 590	230 102
<b>Fastighetsförbättring (avskrivning 1,50 % per år)</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- vid årets början	6 163 644	6 163 644
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<b>6 163 644</b>	<b>6 163 644</b>
<i>Akkumulerad avskrivning enligt plan</i>		
- vid årets början	- 2 264 127	- 2 171 672
Årets avskrivning enligt plan	- 92 455	- 92 455
<i>Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan</i>	<b>- 2 356 582</b>	<b>- 2 264 127</b>
Planenligt restvärde	3 807 062	3 899 517
<b>Stambyte (avskrivning 2,50 % per år)</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- vid årets början	1 650 195	1 650 195
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<b>1 650 195</b>	<b>1 650 195</b>
<i>Akkumulerad avskrivning enligt plan</i>		
- vid årets början	- 848 950	- 807 696
Årets avskrivning enligt plan	- 41 254	- 41 254
<i>Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan</i>	<b>- 890 204</b>	<b>- 848 950</b>
Planenligt restvärde	759 991	801 245
<b>Trapphusfönster inre (avskrivning 5,00 % per år)</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- vid årets början	422 945	422 945
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<b>422 945</b>	<b>422 945</b>
<i>Akkumulerad avskrivning enligt plan</i>		
- vid årets början	- 296 058	- 274 911
Årets avskrivning enligt plan	- 21 147	- 21 147
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	<b>- 317 205</b>	<b>- 296 058</b>
Planenligt restvärde	105 740	126 887

CF DFI 2F 200  
LMB JK 66  
RW

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Not 5 Avskrivningar (forts.)</b>		
<b>Fönsterrenovering (avskrivning 10,00 % per år)</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- vid årets början	336 674	336 674
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<b>336 674</b>	<b>336 674</b>
<i>Akkumulerad avskrivning enligt plan</i>		
- vid årets början	- 303 003	- 269 336
Årets avskrivning enligt plan	- 33 671	- 33 667
<i>Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan</i>	<b>-336 674</b>	<b>- 303 003</b>
Planenligt restvärde	0	33 671
<b>Trapphusrenovering (avskrivning 5,00 % per år)</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- vid årets början	479 062	479 062
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<b>479 062</b>	<b>479 062</b>
<i>Akkumulerad avskrivning enligt plan</i>		
- vid årets början	- 95 812	- 71 859
Årets avskrivning enligt plan	- 23 953	- 23 953
<i>Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan</i>	<b>- 119 765</b>	<b>- 95 812</b>
Planenligt restvärde	359 297	383 250
<b>Fasad och balkongrenovering mot gata (avskrivning 4,00 % per år)</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- vid årets början	1 477 852	1 477 852
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<b>1 477 852</b>	<b>1 477 852</b>
<i>Akkumulerad avskrivning enligt plan</i>		
- vid årets början	- 403 952	- 344 838
Årets avskrivning enligt plan	- 59 114	- 59 114
<i>Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan</i>	<b>- 463 066</b>	<b>- 403 952</b>
Planenligt restvärde	1 014 786	1 073 900
<b>Ventilationsanläggning lokaler (avskrivning 10,00 % per år)</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- vid årets början	404 765	0
- årets nyanskaffningar	0	404 765
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<b>404 765</b>	<b>404 765</b>
<i>Akkumulerad avskrivning enligt plan</i>		
- vid årets början	- 40 477	0
Årets avskrivning enligt plan	- 40 477	- 40 477
<i>Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan</i>	<b>- 80 954</b>	<b>- 40 477</b>
Planenligt restvärde	323 811	364 288

CF DPA 30  
LMB JK 66  
TW

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>

**Not 5 Avskrivningar (forts.)**

**Renovering tvättstugor mm (avskrivning 10,00 % per år)**

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

- vid årets början 0 -

- årets nyanskaffningar 57 125 -

*Utgående anskaffningsvärde* 57 125 -

*Akkumulerad avskrivning enligt plan*

- vid årets början - 0 -

Årets avskrivning enligt plan - 5 713 -

*Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan* - 5 713 -

Planenligt restvärde 51 412 -

**Mark**

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

- vid årets början 5 728 527 5 728 527

*Utgående anskaffningsvärde* 5 728 527 5 728 527

Planenligt restvärde 5 728 527 5 728 527

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
--	-------------------	-------------------

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald hiss-service 2 807 4 593

Förutbetald serviceavgift Com Hem 1 701 1 703

Bredband Ownit 17 688 17 688

Förutbetald försäkringspremie 21 526 20 774

Förutbetald service fjärrvärme 6 080 6 080

Förutbetald bankavgift Pagero (autogiro) 2 911 2 911

Förutbetald ränta 0 810

*Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* 52 713 54 559

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsändring</i>	<i>Belopp(kr)</i>
-------------------	------------------	------------------------	-------------------

Swedbank; kredit nr 2950545380	1,35 %	2021-06-23	560 000
--------------------------------	--------	------------	---------

Kortfristig del av ovanstående lån (amortering år 2021)			240 000
---	--	--	---------

Inga lån förfaller senare än fem (5) år efter balansdagen.

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
--	-------------------	-------------------

**Not 8 Övriga skulder**

Depositioner 8 970 48 185

Personalens källskatt 13 192 12 196

Låneskulder 0 2 700

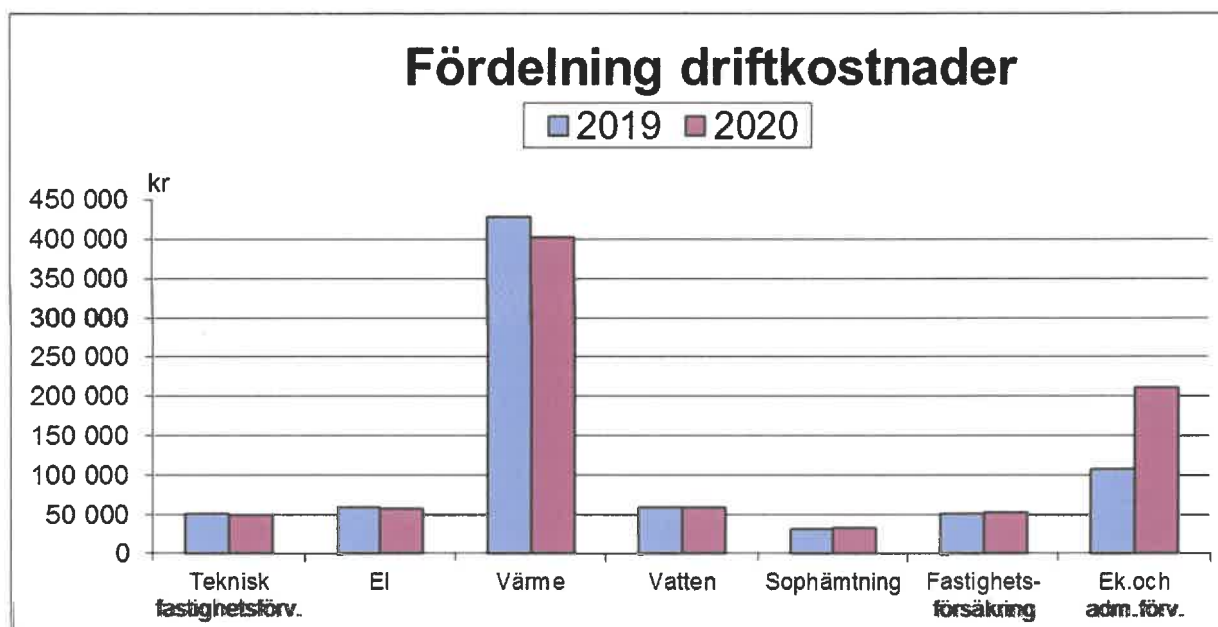
Övriga kortfristiga skulder 121 780 107 249

**143 942** **170 330**

TWGT DFA JA  
LMB JK 66

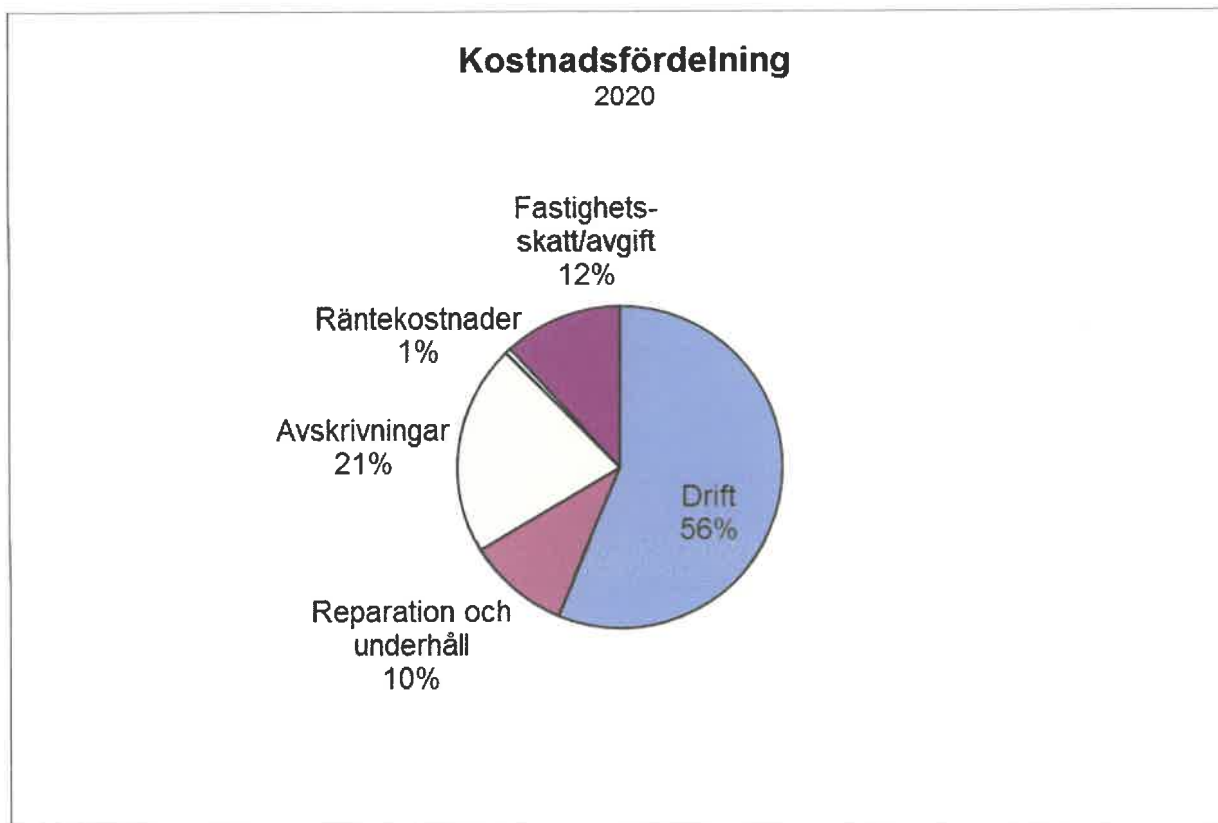
<b>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda årsavgifter/hyror	456 610	479 099
El	4 887	3 655
Fjärrvärme	52 654	54 378
Städning	3 166	3 471
Grovsopor	0	341
Bankkostnader	471	554
Vatten och avlopp	10 567	9 583
Hushållssopor	6 404	6 662
Revisions- och juristarvode	131 000	18 000
Upplupna sociala avgifter	9 444	8 660
Räntekostnad	1 323	0
	<b>676 526</b>	<b>584 403</b>

<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar, ej utnyttjade	3 200 000	3 200 000
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000
	<b>5 200 000</b>	<b>5 200 000</b>



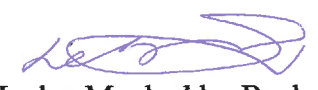
I ekonomisk och administrativ förvaltning för år 2020 ingår reservation för rättegångskostnader i ärende TP Mur & Puts med 115 000 kr.

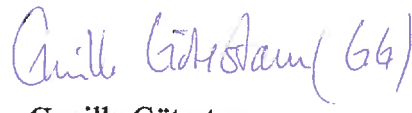
PWGP  
DF DPA - 3F  
LMB 66  
JK



Stockholm den 15/2 2021

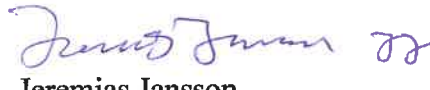
  
Ingela Karlsson  
ordinarie (ordförande)


  
Ladan Moghaddas Buck  
ordinarie (vice ordförande)

  
Gurilla Götestam  
(ordinarie, sekreterare)

  
Joel Filipp  
ordinarie

  
Cecilia Flodin  
ordinarie

  
Jeremias Jansson  
ordinarie

  
David Freiholtz Åström  
suppleant

#### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 8/3 2021



Frida Wilson Winthers Revisionsbyrå AB; auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Tre Uppgångar

Org.nr 716417-8563

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tre Uppgångar 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.

#### *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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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, 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 Tre Uppgångar för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

### ***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.

#### **Revisorans 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 8 mars 2021



---

Frida Wilson  
Auktoriserad revisor