

Årsredovisning

för

Brf Balen 3

716421-8468

Räkenskapsåret

2015



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Balen 3 org.nr 716421-8468

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Balen 3 för år 2015.

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 jag 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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Balen 3 för år 2015.

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 revisionsmed 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.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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



Daniel Norberg

Auktoriserad revisor

Styrelsen för Brf Balen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-08-29.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, balen 3 är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 31 st lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 476 kvm Total lokalyta: 222 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Vardia Försäkring AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-20 bestått av:

Ordinarie	Kent Illemann	Ordförande
	Hanna Gradin	Ledamot
	Susanna Schönmeyr	Ledamot
	Rebecka Weiss Månsson	Ledamot

Revisorer

Ordinarie Daniel Norberg

Suppleant Emil Rönnbäck

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av boende.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Nytt avtal med ny hyresgäst för den stora lokalen har skrivits. Det kommer bedrivas dagisverksamhet på vardagar. Trädgården har fått en uteplats och vi har nu även en konsultfirma som sköter värmepannan för att säkra drift och effektiv energiåtgång. En stamspolning planerades och har nu genomförts i huset.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Resultat efter finansiella poster Tkr	-13	24	84	44
Balansomslutning Tkr	13 962	13 883	13 561	13 487
Soliditet (%)	68	68	70	70
Kassalikviditet (%)	538	386	262	205

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 302 610
årets förlust	-13 303
	-3 315 913

behandlas så att

Till yttre reparationsfond överföres	88 179
i ny räkning överföres	-3 404 092
	-3 315 913

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 050 912	1 150 912
Övriga rörelseintäkter		530	541
Summa rörelseintäkter		1 051 442	1 151 453
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-723 006	-700 456
Övriga externa kostnader	5	-110 377	-92 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 890	-232 325
Summa rörelsekostnader		-1 009 272	-1 025 688
Rörelseresultat		42 170	125 765
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 918	21 106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 391	-123 473
Summa finansiella poster		-55 473	-102 367
Resultat efter finansiella poster		-13 303	23 398
Resultat före skatt		-13 303	23 398
Årets resultat		-13 303	23 398

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 727 724	12 893 859
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	9 754
Summa materiella anläggningstillgångar		12 727 724	12 903 613
Summa anläggningstillgångar		12 727 724	12 903 613
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 051 078	895 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	17 999	14 294
Summa kortfristiga fordringar		1 069 077	909 458
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		165 388	70 000
Summa kassa och bank		165 388	70 000
Summa omsättningstillgångar		1 234 465	979 458
SUMMA TILLGÅNGAR		13 962 189	13 883 071

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	12 280 561	12 280 561
Yttre reparationsfond		520 902	432 723
Summa bundet eget kapital		12 801 463	12 713 284
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 302 610	-3 237 829
Årets resultat		-13 303	23 398
Summa fritt eget kapital		-3 315 913	-3 214 431
Summa eget kapital		9 485 550	9 498 853
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		298 416	207 283
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 853 225	3 853 225
Övriga skulder		95 388	70 000
Summa långfristiga skulder		4 247 029	4 130 508
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		79 755	146 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	149 855	107 133
Summa kortfristiga skulder		229 610	253 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 962 189	13 883 071
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		7 253 000	7 253 000
Summa ställda säkerheter		7 253 000	7 253 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	94 752	94 752
Hysesintäkter lokaler	268 124	233 820
Fastighetsskatt	13 216	22 656
Årsavgifter bostäder	787 884	787 884
Kabel-TV / Internet	7 000	11 800
Inkasso	180	180
Övriga ersättningar och intäkter	350	360
Outhyrt lokaler, ej momsregistrerade	-120 064	0
	1 051 442	1 151 452

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	60 511	4 029
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	61 590	139 375
	122 101	143 404

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	44 438	48 308
Besiktning / Serviceavtal	15 325	0
Yttre skötsel / Snöröjning	26 575	1 537
Fastighetsel	39 875	33 431
Uppvärmning	259 657	270 919
Vatten	45 271	37 523
Sophämtning	29 382	26 464
Fastighetsförsäkring	13 206	12 634
Kabel-TV / Internet	62 713	62 579
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	64 463	63 657
	600 905	557 052

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Revisionsarvode	10 412	10 412
Förvaltningsarvode	69 428	65 660
Övriga externa tjänster/kostnader	390	615
Övriga förbrukningsinventarier/material	24 500	878
Kreditupplysning	1 313	2 101
Inkasso o KFM-avgifter	650	650
Telefon	0	236
Möteskostnad styrelse	1 464	0

Övriga förvaltningskostnader	0	10 291
Möteskostnad stämma	1 800	1 800
Porto	420	0
Prelbokad levfaktura	0	263
	110 377	92 906

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	15 075 948	15 075 948
Ingående anskaffningsvärden mark	1 960 911	1 960 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 036 859	17 036 859
Ingående avskrivningar	-4 143 000	-3 920 432
Årets avskrivningar	-166 135	-222 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 309 135	-4 143 000
Utgående redovisat värde	12 727 724	12 893 859
Taxeringsvärden byggnader	13 917 000	13 917 000
Taxeringsvärden mark	15 476 000	15 476 000
	29 393 000	29 393 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 920	119 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 920	119 920
Ingående avskrivningar	-110 166	-100 408
Årets avskrivningar	-9 754	-9 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 920	-110 165
Utgående redovisat värde	0	9 755

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	816	733
Skattefordringar	7 521	8 327
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 042 741	886 104
	1 051 078	895 164

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2 412	2 297
Förutbetald kabel-TV	14 439	11 997
Övriga förutbet kostn och upplupna intäkter	1 148	0
	17 999	14 294

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 396 816	2 883 745	432 723	-3 237 829	23 398
Disp föreg års resultat			88 179	-64 781	-23 398
Årets resultat					-13 303
Belopp vid årets utgång	9 396 816	2 883 745	520 902	-3 302 610	-13 303

Not 11 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	9 396 816	9 396 816
Upplåtelseavgifter (BRF)	2 883 745	2 883 745
	12 280 561	12 280 561

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	1,680 %	2019-11-25	1 053 225	1 053 225
Swedbank	3,750 %	2017-06-27	1 000 000	1 000 000
Swedbank	0,960 %	2016-05-25	1 800 000	1 800 000
			3 853 225	3 853 225

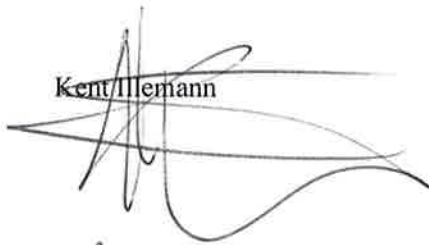
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 853 225 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

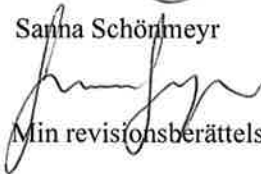
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	9 352	16 104
Förskottsbetalda hyror och avgifter	55 877	46 576
Upplupna uppvärmningskostnader	35 534	41 208
Upplupna elavgifter	6 016	2 931
Upplupna renhållningsavgifter	4 157	315
Upplupna reparationer och underhållskostnader	32 125	0
Upplupna VA avgifter	6 795	0
Öresutjämning	0	-1
	149 856	107 133

Stockholm 2016-26/5

Kent Illemann



Sanna Schönmeyr



Min revisionsberättelse har lämnats 26/5-2016

Hanna Gradin



Rebecka Weiss Månsson



Daniel Norberg
Revisor

