

Årsredovisning

2017

Brf Balen 3

Org nr 716421-8468

Styrelsen för Brf Balen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål 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 2014-09-19.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningens fastighet, Balen 3 är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 31 st lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lägenheter och 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 2017-06-01 bestått av:

Ordinarie	Teresia Dunér	Ledamot
	Linda Karlsson	Ledamot
	Malin Boqvist	Ledamot
	Tobias Olsson	Ledamot
	Karna Zerne	Ledamot

Suppleanter	Edvin Nestor
-------------	--------------



Valda revisorer vid ordinarie stämma
Ordinarie Daniel Norberg

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av ADB Fastighetsservice.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första halvan av 2017 har en omfattande renovering av föreningens större lokal på bottenvåningen skett av hyresgästen i syfte att starta en förskola. Verksamheten kom igång i lokalen efter sommaren och har inneburit nya intäkter för föreningen.

Obligatorisk ventilationskontroll skedde under våren och en teknisk förvaltare har också engagerats för löpande skötsel av fastigheten. Inga större renoveringar eller investeringar har skett under året, men säkerhetsanordningar har installerats på taket för att göra det möjligt att utföra arbeten där. Föreningen har också samlat in underlag för en större översyn av taket under 2018.

Medlemsinformation

Under perioden har 10 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 42 (38) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 146	1 159	1 051	1 151
Resultat efter finansiella poster Tkr	102	128	-13	24
Soliditet (%)	70	68	68	68
Kassalikviditet (%)	723	798	538	386

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 396 816	2 883 745	609 081	-3 404 092	128 179
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			106 092	-106 092	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-128 179	128 179
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					101 539
Belopp vid årets utgång	9 396 816	2 883 745	715 173	-3 382 005	101 539

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 382 005
årets vinst	101 539
	-3 280 466

behandlas så att

Till yttre reparationsfond överföres	106 092
i ny räkning överföres	-3 386 558
	-3 280 466

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

an

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 146 022	1 158 803
Övriga rörelseintäkter		4 312	1 845
Summa rörelseintäkter		1 150 334	1 160 648
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-696 807	-670 030
Övriga externa kostnader	5	-143 852	-146 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 535	-172 535
Summa rörelsekostnader		-1 013 195	-988 964
Rörelseresultat		137 139	171 684
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 681	31 955
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 281	-75 460
Summa finansiella poster		-35 600	-43 505
Resultat efter finansiella poster		101 539	128 179
Resultat före skatt		101 539	128 179
Årets resultat		101 539	128 179

an

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	12 395 454	12 561 589
Inventarier, verktyg och installationer	7	19 200	25 600
Summa materiella anläggningstillgångar		12 414 654	12 587 189

Summa anläggningstillgångar

12 414 654

12 587 189

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	1 500
Övriga fordringar	8	1 268 087	1 359 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	16 014	16 532
Summa kortfristiga fordringar		1 284 101	1 377 470

Kassa och bank

Kassa och bank		165 488	165 388
Summa kassa och bank		165 488	165 388

Summa omsättningstillgångar

1 449 589

1 542 858

SUMMA TILLGÅNGAR

13 864 243

14 130 047

OW

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 280 561	12 280 561
Yttre reparationsfond		715 173	609 081
Summa bundet eget kapital		12 995 734	12 889 642
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 382 005	-3 404 092
Årets resultat		101 539	128 179
Summa fritt eget kapital		-3 280 466	-3 275 913
Summa eget kapital		9 715 268	9 613 729
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	374 339
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 853 225	3 853 225
Övriga skulder		95 388	95 388
Summa långfristiga skulder		3 948 613	4 322 952
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 984	36 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	160 378	156 530
Summa kortfristiga skulder		200 362	193 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 864 243	14 130 047

on

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planenligt 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. 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.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

BW

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	94 752	94 752
Hysesintäkter lokaler	391 128	393 984
Fastighetsskatt	24 156	25 155
Årsavgifter bostäder	787 884	787 884
Kabel-TV / Internet	2 000	3 100
Hyesrabatt hysesintäkter lokaler, ej momsregistre	-153 898	-163 224
Outhyrt lokaler, ej momsregistrerade	0	17 152
	1 146 022	1 158 803

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	58 964	39 093
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	33 625	53 752
	92 589	92 845

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	55 531	44 458
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 500	0
Besiktning / Serviceavtal	14 419	8 501
Yttre skötsel / Snöröjning	1 389	0
Fastighetsel	35 745	32 376
Uppvärmning	257 621	270 527
Vatten	44 911	35 930
Sophämtning	28 923	31 559
Fastighetsförsäkring	18 305	17 487
Kabel-TV / Internet	71 469	69 399
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	68 405	66 948
	604 218	577 185

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionsarvode	10 603	10 412
Förvaltningsarvode	73 804	71 307
Övriga externa tjänster/kostnader	39 235	50 940
Övriga förbrukningsinventarier/material	9 585	6 403
Kreditupplysning	1 313	2 362
Inkasso o KFM-avgifter	2 875	1 950
Möteskostnad styrelse	3 627	246
Övriga förvaltningskostnader	2 426	979
Möteskostnad stämma	0	1 800
Porto	104	0
Kontorsmaterial m.m.	280	0
	143 852	146 399



Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-4 475 270	-4 309 135
Årets avskrivningar	-166 135	-166 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 641 405	-4 475 270
Utgående redovisat värde	12 395 454	12 561 589
Taxeringsvärden byggnader	13 381 000	13 381 000
Taxeringsvärden mark	21 983 000	21 983 000
	35 364 000	35 364 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 920	119 920
Inköp tvättstugeutrustning	0	32 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 920	151 920
Ingående avskrivningar	-126 320	-119 920
Årets avskrivningar	-6 400	-6 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 720	-126 320
Utgående redovisat värde	19 200	25 600

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	12 476	896
Skattefordringar	3 579	5 036
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 252 032	1 353 506
	1 268 087	1 359 438

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 549	1 266
Förutbetald kabel-TV	14 465	14 465
Övriga förutbet kostn och upplupna intäkter	0	801
	16 014	16 532

BW

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	1,680 %	2019-11-25	1 053 225	1 053 225
Swedbank	1,260 %	2020-06-17	1 000 000	1 000 000
Swedbank	0,931 %	2018-10-25	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 11 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 253 800	7 253 800
	7 253 800	7 253 800

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	5 391	8 543
Förskottsbetalda hyror och avgifter	110 053	78 317
Upplupna uppvärmningskostnader	37 958	40 302
Upplupna elavgifter	3 015	3 165
Upplupna renhållningsavgifter	3 961	3 953
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	22 250
	160 378	156 530

Stockholm 2018-03-25


Teresia Dunér


Linda Karlsson


Malin Boqvist


Tobias Olsson

Karna Zerme





Brf Balen 3
Org.nr 716421-8468

11 (11)

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-08

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Norberg', written over a horizontal line.

Daniel Norberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Balen 3, org.nr 716421-8468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balen 3 för år 2017.

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 2017 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 på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Balen 3 för år 2017 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 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.

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 8 april 2018



Daniel Norberg

Revisor