

Årsredovisning 2022

Brf Balen 3

716421-8468



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BALEN 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Brf Balen 3
716421-8468

Årsredovisning 2022

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1992-03-02.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 30 bostadsrätter om totalt 1 476 kvm och 2 lokaler om 222 kvm.
Medlemsantal vid årsstämmans tidpunkt, 51 st.

Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Försäkring.

Brf Balen 3
716421-8468

Årsredovisning 2022

Styrelsens sammansättning

Johan Patriksson	Ordförande/Ledamot
Malin Boqvist	Ordförande/Ledamot
Erik Robin Jonsson	Ledamot
Johanna Falk	Ledamot
Lena Alexandra Paulsson	Ledamot
Linn Berggren	Suppleant

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av ADB Fastighetsservice. För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Valberedning

Elsa Melander

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen

Revisorer

Daniel Norberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden, samt ett ej protokollfört möte.

Planerade underhåll

2023-Q2 Trapphusrenovering

Avtal med leverantörer

Generell fastighetsservice ADB Fastighetsservice AB

Brf Balen 3
716421-8468

Årsredovisning 2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under Q1 2022 startades fönsterrenoveringen som utfördes av firman Fog & Fönster. Arbetet färdigställdes i April 2022.
- Ett större renoveringsprojekt av innergården genomfördes.
- Fastighetens element och värmepump har fått en översyn av firman Samsons Rör.
- I September 2022 så ombildades en av hyresrätterna och såldes som bostadsrätt för första gången. För köpeskillingen så valde styrelsen att betala av ett av föreningens lån på ca 1,8 miljoner kronor. Därefter placerades ca 2 miljoner kronor på ett fasträntekonto med en löptid på 12 månader.

Övriga uppgifter

Förändringar i Styrelsen fr.o.m. årsstämman 2022. Kent Illemann avgick som ordförande och Malin Boqvist tillträdde. Styrelsen fick sedan en sammansättning bestående av Johan Patriksson, Robin Jonsson, Johanna Falk och Lena Paulsson som ledamöter, och Linn Berggren som suppleant. I December 2022 flyttade Malin Boqvist och Johan Patriksson valdes till ordförande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10 % av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

Brf Balen 3
716421-8468

Årsredovisning 2022

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 365 907	1 338 275	1 298 918	1 321 668
Resultat efter fin. poster	-732 402	291 563	141 234	137 273
Soliditet, %	85	71	71	70
Yttre fond	1 378 195	1 227 949	1 077 703	927 457
Taxeringsvärde	66 952 000	50 082 000	50 082 000	50 082 000
Bostadsyta, kvm	1 476	1 476	1 476	1 476
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	554	570	570	570
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 391	2 611	2 611	2 611
Genomsnittlig skuldränta, %	1,78	1,03	1,09	1,43
Belåningsgrad, %	17,67	32,77	32,39	31,39

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	9 396 816	-	289 870	9 686 686
Upplåtelseavgifter	2 883 745	-	3 560 130	6 443 875
Fond, yttre underhåll	1 227 949	-	150 246	1 378 195
Balanserat resultat	-3 408 289	291 563	-150 246	-3 266 972
Årets resultat	291 563	-291 563	-732 402	-732 402
Eget kapital	10 391 784	0	3 117 598	13 509 382

Brf Balen 3
716421-8468

Årsredovisning 2022

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 266 972
Årets resultat	-732 402
Totalt	<u><u>-3 999 374</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200 856
Att från yttre fond i anspråk ta	-759 790
Balanseras i ny räkning	-3 440 440
	<u><u>-3 999 374</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Brf Balen 3
716421-8468

Årsredovisning 2022

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 365 906	1 338 275
Rörelseintäkter		0	550
Summa rörelseintäkter		1 365 906	1 338 825
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 692 637	-741 370
Övriga externa kostnader	7	-190 822	-99 066
Personalkostnader	8	-63 475	-62 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 608	-139 608
Summa rörelsekostnader		-2 086 542	-1 042 600
RÖRELSERESULTAT		-720 636	296 225
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 763	34 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-52 529	-39 642
Summa finansiella poster		-11 766	-4 662
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-732 402	291 563
ÅRETS RESULTAT		-732 402	291 563

Brf Balen 3
716421-8468

Årsredovisning 2022

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	11 617 835	11 757 443
Summa materiella anläggningstillgångar		11 617 835	11 757 443
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 617 835	11 757 443
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 663	11 992
Övriga fordringar	12	36 811	31 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	51 503	45 476
Summa kortfristiga fordringar		89 977	89 005
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 272 459	2 796 407
Summa kassa och bank		4 272 459	2 796 407
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 362 436	2 885 412
SUMMA TILLGÅNGAR		15 980 271	14 642 855

Brf Balen 3
716421-8468

Årsredovisning 2022

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 130 561	12 280 561
Fond för yttre underhåll		1 378 195	1 227 949
Summa bundet eget kapital		17 508 756	13 508 510
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 266 972	-3 408 289
Årets resultat		-732 402	291 563
Summa fritt eget kapital		-3 999 374	-3 116 726
SUMMA EGET KAPITAL		13 509 382	10 391 784
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	1 000 000	2 053 225
Övriga långfristiga skulder	14	95 388	95 388
Summa långfristiga skulder		1 095 388	2 148 613
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 053 225	1 800 000
Leverantörsskulder		58 096	59 470
Skatteskulder		12 824	4 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	251 356	238 516
Summa kortfristiga skulder		1 375 501	2 102 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 980 271	14 642 855

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Balen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Om- och tillbyggnad	0,85-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Brf Balen 3
716421-8468

Årsredovisning 2022

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	85 372	104 220
Hysesintäkter, lokaler	467 090	444 972
Intäkter internet	1 200	1 200
Årsavgifter, bostäder	794 137	787 884
Övriga intäkter	18 107	549
Summa	1 365 906	1 338 825

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	16 725	15 962
Fastighetsskötsel	65 094	61 629
Städning	54 021	49 627
Trädgårdsarbete	49 977	13 418
Summa	185 817	140 636

Not 4, Underhållskostnader och reparationer	2022	2021
Löpande reparationer	66 351	15 523
Planerat underhåll	823 708	0
Summa	890 059	15 523

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	60 540	44 719
Sophämtning	41 486	37 848
Uppvärmning	275 474	285 030
Vatten	58 602	53 927
Summa	436 102	421 524

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	27 251	23 218
Fastighetsskatt	94 609	82 049
Kabel-TV	58 799	58 420
Summa	180 659	163 687

Brf Balen 3
716421-8468

Årsredovisning 2022

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	82 292	77 281
Förbrukningsmaterial	6 166	0
Juridiska kostnader	5 000	0
Revisionsarvoden	11 125	11 125
Övriga förvaltningskostnader	86 239	10 660
Summa	190 822	99 066

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	15 175	14 956
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Summa	63 475	62 556

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	52 528	39 578
Övriga räntekostnader	1	64
Summa	52 529	39 642

Brf Balen 3
716421-8468

Årsredovisning 2022

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 866 035	15 866 035
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>15 866 035</u>	<u>15 866 035</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 108 592	-3 968 984
Årets avskrivning	-139 608	-139 608
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 248 200</u>	<u>-4 108 592</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>11 617 835</u></u>	<u><u>11 757 443</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	1 960 911	1 960 911
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 399 000	15 688 000
Taxeringsvärde mark	46 553 000	34 394 000
Summa	66 952 000	50 082 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	237 495	237 495
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>237 495</u>	<u>237 495</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-237 495	-237 495
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-237 495</u>	<u>-237 495</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	33 912	31 061
Övriga fordringar	2 899	476
Summa	36 811	31 537

Brf Balen 3
716421-8468

Årsredovisning 2022

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	2 650	0
Försäkringspremier	9 314	8 463
Förvaltning	20 198	19 538
Kabel-TV	16 192	14 678
Räntor	60	61
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 089	2 736
Summa	51 503	45 476

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2022-04-28	0,86 %		1 800 000
Swedbank	2023-11-24	1,18 %	1 053 225	1 053 225
Swedbank	2024-06-19	1,11 %	1 000 000	1 000 000
Summa			2 053 225	3 853 225
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 053 225</i>	<i>1 800 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Brf Balen 3
716421-8468

Årsredovisning 2022

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	9 108	3 840
Förutbetalda avgifter/hyror	114 493	112 424
Löner	48 300	47 600
Renhållning	7 323	0
Sociala avgifter	15 176	14 956
Uppvärmning	41 798	41 731
Utgiftsräntor	990	3 739
Vatten	10 860	9 009
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 308	5 217
Summa	251 356	238 516

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 253 800	7 253 800
Summa	7 253 800	7 253 800

Stockholm

08 maj 2023 | 19:20:02 CEST

Ort och datum

DocuSigned by:

Johan Patriksson

E02D085DFFDA4B2...

Johan Patriksson

DocuSigned by:

Robin Jonsson

2934F368E761460...

Erik Robin Jonsson

Ordförande

DocuSigned by:

Johanna Falk

9A94FFEEFC8F4433...

Johanna Falk

DocuSigned by:

Lena Alexandra Paulsson

06AF3ACDDB6145F...

Lena Alexandra Paulsson

2023

05

08

Min revisionsberättelse har lämnats

DocuSigned by:

Daniel Norberg

BD55E428DE354A8...

Daniel Norberg

Revisor