

# Brf Balen 3

716421-8468

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2004

## Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Balen 3 får härmed avge Årsredovisning för föreningens räkenskapsår omfattande tiden från den 1 januari 2004 till den 31 december 2004.

### Förvaltningsberättelse

#### BRF Balen 3

Bostadsrättsföreningen Balen 3 förvärvade den 16 mars 1995 fastigheten Balen 3 i S:t Görans församling, Stockholms stad. Fastigheten omfattar 31 lägenheter, varav fyra under räkenskapsåret varit hyresätter. Dessutom finns kontorslokaler i källarplanet samt vissa övriga utrymmen. Under andra halvan av räkenskapsåret sade emellertid en av de fyra kvarvarande hyresgästerna upp sitt kontrakt och flyttade. Lägenheten såldes efter årsskiftet som bostadsrätt vilket gav ett kassaskott på ca 1,3 Mkr.

Fastighetens sammanlagda yta är således numera uppdelad enligt följande: *Bostadsrätter* 1329 kvm, *Hyreslägenheter* 147 kvm, *Kontorslokaler* 222 kvm samt *Övriga utrymmen* i form av vindstörkl och gemensam källare som bland annat innehåller en tvättstuga.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1992-09-23.

#### Styrelse och förvaltning

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Mattias Olsson, Fredrik Elgh, Jonas Strömholm och Hanna Rothjeffer till styrelseledamöter. Torbjörn Brandvold och Hans Goldschmidt valdes till suppleanter. Under året har styrelsen hållit 10 protokollförda möten.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna, region Stockholm. Förvaltning har skett dels i egen regi och dels genom fastighetsägarna. Den kamerala förvaltningen har hanterats av ISS Ecurio.

Revisor för 2004 är bostadsrättsinnehavaren Helena Carlestam och revisorsuppleant är bostadsrättsinnehavaren Mikael Granhed.

Valberedningen har under året bestått av Thomas Carlsson och Stefan Wallin.

#### Reparationer och underhåll

Det underhåll som utförts under året inkluderar montering av snöskydd på taket, utbyte av trasiga takpannor och anskaffning av en ny tvättmaskin. Bättrings målning av skorstensplåten har utförts under våren 2005.

Under våren 2004 genomfördes en omfattande fastighetsbesiktning. Besiktningen visade att byggnaden generellt sett är i mycket gott skick och att inget större reparationsbehov föreligger under den närmaste tiden. Protokollet från denna besiktning kommer att påstås som underlag för en långsiktig underhållsplan. Denna underhållsplan har ännu ej upprättats men styrelsen har inlett arbete med några av punkterna, avseende källarutrymmena och ventilationen.

Från flera medlemmar har det uttryckts önskemål om att byta ut dörrarna till lägenheterna för att erhålla bl.a. bättre ljudisolering. Ett arbete med att göra på olika alternativ för detta har inlemts.

#### Föreningens ekonomi

Föreningen har dolda tillägg i form av värdet på de tre lägenheter som fortfarande upplåts med hyresrätt. Årets resultat belastas av kostnaderna för tvisten med lokalhyresgästen som redogörs för under nästa rubrik. Övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkningar.

#### Övrigt

Föreningens tidigare tvist med föregående lokalhyresgäst angående hurvida lokalhyran höjts till en oskälig nivå utföll tyvärr negativt. Detta resulterade i att ett belopp om en årslyra motsvarande 120 kr jämta ranta har utbetalats till motparten. Posten redovisas i resultaträkningen under rubriken "Förvaltnings- och annan kostnader". Föreningen kommer under 2005 att söka ersättning hos försäkringsbolaget för rättegångskostnaderna. Till det positiva vad gäller lokalen är att föreningen numera har en annan lokalhyresgäst som har hyresnivå som är dubbelt så hög jämfört med den tidigare. Stambytet kunde också genomföras med tomta lokaler och utan en lokalhyresgäst med anspråk på ersättningslokal och ersättning för stillestånd i den bedrivna verksamheten.

I samband med stambytet revs ett antal väggar i de gemensamma källarokalerna vilket frigjorde ett 28 kvm utrymme. Hur detta, och andra idag outnyttjade utrymmen i källaren, skall disponeras är en fråga för föreningsstämman och medlemmarna att besluta om framöver.

För cirka två år sedan vann föreningen i länsrätten mot Stadsbyggnadsnämnden som beslutat att föreningen måste förbättra arbetsmiljön för soplånarna. Stadsbyggnadsnämnden överklagade länsrättens dom till kammarrätten som nu beviljat prövningstillstånd för ärendet. När ärendet ska behandlas i kammarrätten är in beslutat.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

#### Resultatdisposition

Förslaget till överföring till fond/medel för yttre underhåll enligt nedan baseras på föreningens stadgar. Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	- 1 934 946
Årets resultat	- 438 052
	- 2 372 366

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond/medel för yttre underhåll	24 426
Återföring från fond/medel för yttre underhåll	- 24 426
Balanserat resultat	- 2 372 366
	- 2 372 366

Bf Balen 3  
716421-8468

**Resultaträkning**

	2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
<b>Föreningens inäkter</b>	1 052 341	903 446
Föreningens kostnader		
Underrättelskostnader	1	
Driftkostnader	2 -158 378	-83 699
Förvaltnings- och externa kostnader	3 -499 422	-485 124
Personalkostnader	4 -262 277	-112 120
Avskrivningar	5 -0	-53 250
Resultat före finansställa poster	6 -259 622	-376 746
Ränteaftäcker	-127 358	-207 493
Räntekostnader och liknande resultatposter	7 478	145
Resultat efter finansställa poster	-236 033	-304 627
Sattlig skatt	-362 913	-511 975
Årets resultat	-75 139	-43 393
	-438 052	-555 368

Bf Balen 3  
716421-8468

**Balansräkning**

	2004-12-31	2003-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Anläggningstillgångar		
Materialföretagstillgångar	8 4 997 038	5 086 038
Byggnader	8 1 960 911 ✓	1 960 911
Mark	9 6 250 781	6 414 351
Om- och tillbyggnader	10 28 210 ✓	0
Inventarier	13 236 940	13 461 300
Summa anläggningstillgångar	13 226 940	13 461 300
Omsättningstillgångar		
Hyr- och avgiftsfordringar	2 066	524
Förbetalda kostnader och upplupna inäkter	9 432	6 232
Avräkning skattekonto	25 037	0
Avräkningskonto ekonomisk förvaltare	216 463	120 688
Kassa och bank	252 998	127 444
	516 733	0
Summa omsättningstillgångar	769 731	127 444
Summa tillgångar	14 006 672	13 588 744
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatser	8 117 333	8 117 333
Ej inbetalda insatser	-1 125 387	-1 125 387
Uppblåsningsvgrttr	1 776 815	1 776 815
Fond/medel för yttre underhåll	0	0
Summa bundet eget kapital	8 768 761	8 768 761
Fritt eget kapital		
Balansert resultat	-1 934 314	-1 378 946
Årets resultat	-438 052	-555 368
Summa fritt eget kapital	-2 372 366	-1 934 314
Summa eget kapital	6 396 395	6 834 447

Bt Ba 3  
716421-8468

Bt Ba 3  
716421-8468

## Balansräkning, forts

Not

2004-12-31

2003-12-31

	2004-12-31	2003-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	7 253 225	5 253 225
Byggnadskreditiv	0	1 242 605
Summa långfristiga skulder	7 253 225	6 495 830
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Statensskulder		
Övriga skulder	165 409	59 028
Upplypna kostnader och förutbetalda inbakter	580	240
Summa kortfristiga skulder	15 191 063	199 199
Summa eget kapital och skulder	14 006 672	13 588 744
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinlöseningar	7 253 800	7 253 800
Ansvarförbindelser	Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsmyndighetens allmänna råd.

Fordringar har upptecknats till de belopp varmed de beräknas inflyra.

Övriga tillgångar och skulder har uppräpnats till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Anläggningstillgångarna värderas till historiskt anskaffningsvärde, minskat med avskrivning förbelagd över tillgångens bedömda ekonomiska livslängd. Inga upp- eller nedskrivningar har förekommit under året.

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats

Byggnad, grundstommen	1,5 %
Markanläggning	20 %
Byggnadsinventarier/inventarer	20 %
Stamboye, standardförende ångvärder, yrskick mm	2 %
Hyseslokaler, ombyggnad	5 %

Fond för yngre fastighetsunderhåll

Enligt stadgarna skall 0,3% av fastighetens taxeringsvärde avsättas årligen. Övergång till fondmedel görs enligt föreningens stadgar och enligt föreningens underhållsplan. Uttag från fondmedel görs genom överföring till balansera resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma. Bokföringsmyndighetens allmänna råd BFNAR 2003:4 (medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll) i kostnadsstyrning) tillämpas i detta fall.

## Noter

### I Föreningens inbakter

	2004-12-31	2003-12-31
Hysesinbakter boskider	167 165	168 875
Hysesinbakter lokaler	241 392	102 913
Ansvargräns boskider	631 272	631 272
Övriga inbakter	12 512	386
	1 052 341	903 446

## 2 Underhållskostnader

Löp rep/underhåll	113 901	65 811
Rep kostnader	0	3 350
Rep värtutrustning	0	7 363
Underhåll/hyreslgh	7 332	7 175
Underhåll värme	37 125	0
	158 378	83 699

## 3 Driftkostnader

Kostnad städ	35 713	23 849
Fastighetskötsel	7 423	0
Färdämne	25 656	34 777
Vatten/vlopp	234 189	232 515
Soputrymning	28 308	30 504
Fastighetsförskräning	13 017	17 619
Kabel-TV	26 156	23 196
Fastighetskont	27 195	29 014
Ovriga driftkostnader	90 270	84 950
	11 495	8 700
	499 422	485 124

## 4 Förvaltnings- och externa kostnader

Övertillstå- och prövningkostnader	19 465	12 159
Revisionskostnader	0	0
Ekonomisk förvaltning	44 624	40 692
Extrabeläningar för ekonomisk förvaltning	2 562	0
Ovriga förvaltningskostnader	14 118	10 529
Konsultarvode	25 494	25 925
Medlems- och föreningsavgifter	0	0
Ovriga administrativa kostnader	4 651	6 314
Ovriga externa tjänster	31 363	16 501
Extraordinärt post	120 000	0
	262 277	112 120

## 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under något av åren

Syrelseavoden, brutto lön,	2004	2003
Arbetsgivaravgifter	0	39 038
Utbildning	0	12 812
	0	1 400
	0	53 250

Ingen ersättning har utgått under året. Besättningen under år 2003 avsåg extraordinärt arbete utfört på uppdrag av den övriga styrelsen, främmande arbetsstadskommun för enskilda styrelseledamöter, i samband med stämbyte och ombyggnation, ordningsning av hyreslokaler i Källarp lan.

## 6 Avskrivningar

Byggnad, grundstomme	89 000	89 000
Om/illbyggnader	163 570	287 746
Inventarier	7 052	0
	259 622	376 746

## 7 Räknekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	236 033	297 871
Finansiella kostnader ej avdragsförliga	0	6 756
	236 033	304 627

## 8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden	7 835 529	7 835 529
Implode anskaffningsvärde	0	0
Anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 835 529	7 835 529

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-788 580	-699 580
Årets avskrivningar enligt plan	-89 000	-89 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-877 580	-788 580

## Utgående bokfört värde

Varav mark	-6 957 949	7 046 949
Varav byggnad	1 960 911	1 960 911
	4 997 038	5 086 038

## Taxeringsvärden

Taxeringsvärdet byggnader	7 280 000	8 142 000
Taxeringsvärdet mark	9 517 000	6 948 000
	16 797 000	15 090 000

## 9 Ombyggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden	7 271 335	756 163
Ingående anskaffningsvärde	0	6 515 172
Ombyggnad, stam- och lokalförbättring	7 271 335	7 271 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 271 335	7 271 335

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-856 984	-586 468
Årets avskrivningar enligt plan	-163 570	-270 516
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 020 554	-856 984

## Utgående bokfört värde

	6 250 781	6 414 351
--	-----------	-----------

10 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde		85 575	85 575
Inköp		35 262	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		120 837	85 575
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar enligt plan		-85 575	-88 345
Årets avskrivningar enligt plan		-7 052	-17 230
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-92 627	-85 575
Utgående bokfört värde		28 210	0

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie		4 478	3 762
Förutbetalda kabelev		4 954	2 470
		9 432	6 232

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppfylltse-avg.	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 991 946	1 776 815	0	-1 378 946	-555 368
Disposition av föregående års resultat				-555 368	555 368
Årets resultat				-555 368	-438 052
Belopp vid årets utgång	6 991 946	1 776 815	0	-1 934 314	-438 052

13 Resföretstjän

Långlivare	Räntesats/rörfalldag	Belopp
Spinab	4,02% - 2005-09-22	1 053 225
Spinab	4,89% - 2008-09-22	1 000 000
Spinab	4,89% - 2008-09-22	1 200 000
Spinab	2,62% - 3 månaders löptid	4 000 000
		7 253 225

14 Byggnadskreditiv

Byggnadskreditiv avsåg tillfällig kredit utplagen i samband med startbytet och renoveringen. Krediten har lösts under året.

15 Utplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Utplupna räntekostnader	22 671	78 568
Förutbetalda hyror och avgifter	53 390	44 591
Utplupna uppvärmning	26 943	24 402
Utplupna övriga kostnader	88 059	51 637
	191 063	199 198

Styrelsen för Brf Balen 3

Stockholm 2005-05-20

*Maria Olsson*  
 Maria Olsson

*Hanna Rothbjerf*  
 Hanna Rothbjerf

*Fredrik Elgh*  
 Fredrik Elgh

*Jonas Strömholm*  
 Jonas Strömholm

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgränsats

*Helena Carlstam*  
 Helena Carlstam  
 Revisor

## Revisionsberättelse

---

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

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Balen 3 för år 2004 (2004-01-01-2004-12-31). Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 20050530

Ort, datum

Av föreningen valda revisorer



Helena Carlestam