

BrfBalen 3

716421-8468

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2005

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Balen 3 får härmed avge årsredovisning för föreningens räkenskapsår omfattande tiden från den 1 januari 2005 till den 31 december 2005.

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 tre under räkenskapsåret varit hyresrätter. Dessutom finns kontorslokaler i källarplanet samt vissa övriga utrymmen. Under året såldes en f.d. hyresrätt som bostadsrätt vilket gav ett kassatillskott på ca 1,3 Mkr.

Fastighetens sammanlagda yta är således numera uppdelad enligt följande: *Bostadsrätter* (28 st) 1329 kvm, *Hyreslägenheter* (3 st) 147 kvm, *Kontorslokaler* 222 kvm samt *Övriga utrymmen* i form av vindsförråd 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 den 7 juni 2005 valdes Kent Illemaan, Mikael Granhed, Jonas Strömholm och Mattias Ribbing till styrelseledamöter. Mattias Olsson, Lina Bylund och Mattias Bylund valdes till suppleanter. Mattias Ribbing har inte kunnat medverka i styrelsearbetet under året. Styrelsen har under året 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 Eucuro.

Revisorerna för 2005 är bostadsrättsinnehavarna Helena Carlestam och Jeanette Ocklund. Revisorssuppleant är bostadsrättsinnehavaren Lisa Garpe.

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

Reparationer och underhåll

Bättringsmålning av skorstensplåten utfördes under våren.

Garantibesiktning av stambytet har genomförts och BST Bygg har lovat att åtgärda de punkter som kommit upp snarast möjligt.

Under året uttryckte flera medlemmar önskemål om att byta ut dörrarna. Den 21 september hölls extra stämma där det beslutades att dörrarna skulle bytas för bättre ljudisolering och bättre säkerhet. Det beslutades även att postfack skulle installeras mest på grund av ett beslut från Post & Telestyrelsen.

På husets sida mot Fredhällsparken så har det funnits en stor fuktfläck på grund av en läcka från balkong-golvet från lägenhet 31, därav har ett mindre fasadarbete och nytt golv på balkongen gjorts.

Föreningens ekonomi

Den ovan nämnda ombildningen av en hyresrätt till bostadsrätt bidrog till att föreningen under hösten kunde amortera ett av sina lån med 700 000 kr. Föreningen har dolda tillgångar i form av värdet på de tre lägenheter som fortfarande upplåts med hyresrätt. Under 2005 beslöts att årsavgifterna skulle höjas med 15% från och med 1 januari 2006.

Övrigt

Föreningen sökte och fick under 2005 ersättning från försäkringsbolaget för rättegångskostnaderna i tvisten med den tidigare lokalhyresgästen. I årets resultat ingår denna ersättning med 62 451 kr.

För cirka två år sedan vann föreningen i länsrätten mot Stadsbyggnadsnämnden som beslutat att föreningen måste förbättra arbetsmiljön för sophämtarna. Stadsbyggnadsnämnden överklagade länsrättens dom till kammarrätten som beviljade prövningstillstånd för ärendet. Dock har Statsbyggnadsnämnden dragit tillbaka klagandet och föreningen skall byta ut soptunnorna mot större samt ha tidningsinsamling, även soptunnornas plats skall flyttas och ett mindre markarbete skall utföras under 2006.

Kabel-TV leverantör är Tele2Vision fram till 2008-06-30.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad 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

Årets resultat	<u>-284 064</u>
	-2 656 430

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond/medel för yttre underhåll	50 391
Återföring från fond/medel för yttre underhåll	-50 391
Balanserat resultat	<u>-2 656 430</u>
	-2 656 430

Resultaträkning

	Not	2005	2004
Föreningens intäkter	1	1 106 955	1 052 341
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-226 890	-158 378
Driftskostnader	3	-521 448	-499 422
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-92 102	-262 277
Personalkostnader	5	-990	0
Avskrivningar	6	-248 052	-259 622
Resultat före finansiella poster		17 474	-127 358
Ränteintäkter		12 053	478
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-234 921	-236 033
Resultat efter finansiella poster		-205 394	-362 913
Statlig skatt		-78 670	-75 139
Årets resultat		-284 064	-438 052

Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	4 908 038	4 997 038
Mark	8	1 960 911	1 960 911
Om- och tillbyggnader	9	6 098 781	6 250 781
Inventarier	10	21 158	28 210
		12 988 888	13 236 940
Summa anläggningstillgångar		12 988 888	13 236 940
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 035	2 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	12 045	9 433
Avräkning skattekontot		25 114	25 037
Avräkningskonto ekonomisk förvaltare		373 126	216 463
		411 320	252 999
Kassa och bank		1 042 788	516 733
Summa omsättningstillgångar		1 454 109	769 732
Summa tillgångar		14 442 997	14 006 672
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		8 117 333	8 117 333
Ej inbetalda insatser		-835 517	-1 125 387
Upplåtelseavgifter		2 883 745	1 776 815
Fond/medel för yttre underhåll		0	0
Summa bundet eget kapital		10 165 561	8 768 761
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 372 366	-1 934 314
Årets resultat		-284 064	-438 052
Summa fritt eget kapital		-2 656 430	-2 372 366
Summa eget kapital		7 509 131	6 396 395

Balansräkning, forts

	Not	2005-12-31	2004-12-31
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	6 553 225	7 253 225
Byggnadskreditiv		0	0
Summa långfristiga skulder		6 553 225	7 253 225
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		166 700	165 409
Övriga skulder		580	580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	213 361	191 063
Summa kortfristiga skulder		380 641	357 052
Summa eget kapital och skulder		14 442 997	14 006 672
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		7 253 800	7 253 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats

Byggnad, grundstommen	1,5 %
Markanläggning	20 %
Byggnadsinventarier/inventarier	20 %
Stambyte, standardhöjande åtgärder, ytskikt mm	2 %
Hyseslokal, ombyggnad	5 %.

Fond för yttre fastighetsunderhåll

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

Noter

	2005	2004
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	139 680	167 165
Hysesintäkter lokaler	241 392	241 392
Årsavgifter bostäder	651 282	631 272
Övriga intäkter	74 601	12 512
	1 106 955	1 052 341

I "övriga intäkter" ingår för 2005 ersättning från försäkringsbolag med 62 451 kr.

2 Underhållskostnader

Löp rep/underhåll	226 890	113 901
Rep bostäder	0	0
Rep tvättutrustning	0	0
Underh lok/hyseslgh	0	7 352
Underhåll värme	0	37 125
	226 890	158 378

	2005	2004
3 Driftskostnader		
Kostnad städ	36 749	35 713
Fastighetskötsel	8 438	7 423
Fastighetsel	27 856	25 656
Fjärrvärme	243 981	234 189
Vatten/avlopp	38 676	28 308
Sophämtning	17 303	13 017
Fastighetsförsäkring	27 314	26 156
Kabel-TV	27 179	27 195
Fastighetskatt	92 620	90 270
Övriga driftskostnader	1 332	11 495
	521 448	499 422

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Överlåtelse- och pantsättningskostnader	6 575	19 465
Revisionsarvoden	0	0
Ekonomisk förvaltning	46 416	44 624
Extradebiteringar för ekonomisk förvaltning	3 015	2 562
Övriga förvaltningskostnader	13 827	14 118
Konsultarvode	17 750	25 494
Medlems- och föreningsavgifter	0	0
Övriga administrativa kostnader	4 519	4 651
Övriga externa tjänster	0	31 363
Extraordinär post	0	120 000
	92 102	262 277

5 Personalkostnader

Styrelsearvoden, bruttolön,	990	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
Utbildning	0	0
	990	0

Föreningen har inte haft några anställda under något av åren. Inget styrelsearvode har utgått.
Utbetalda pengar är ersättning för förlorad arbetsinkomst.

6 Avskrivningar

Byggnad, grundstomme	89 000	89 000
Om/tillbyggnader	152 000	163 570
Inventarier	7 052	7 052
	248 052	259 622

	2005	2004
7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	234 921	236 033
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	0	0
	234 921	236 033
8 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	7 835 529	7 835 529
Anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 835 529	7 835 529
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-877 580	-788 580
Årets avskrivningar enligt plan	-89 000	-89 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-966 580	-877 580
Utgående bokfört värde	6 868 949	6 957 949
Varav mark	1 960 911	1 960 911
Varav byggnad	4 908 038	4 997 038
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärden byggnader		7 280 000
Taxeringsvärden mark		9 517 000
	0	16 797 000
9 Ombyggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	7 271 335	7 271 335
Ombyggnad, stam- och lokalförbättring	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 271 335	7 271 335
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 020 554	-856 984
Årets avskrivningar enligt plan	-152 000	-163 570
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 172 554	-1 020 554
Utgående bokfört värde	6 098 781	6 250 781

	2005	2004
10 Inventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	120 837	85 575
Inköp	0	35 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 837	120 837
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-92 627	-85 575
Årets avskrivningar enligt plan	-7 052	-7 052
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-99 679	-92 627
Utgående bokfört värde	21 158	28 210

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	4 637	4 479
Förutbetalda kabel-tv	7 409	4 954
	12 045	9 433

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avg.	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 991 946	1 776 815	0	-1 934 314	-438 052
Disposition av föregående års resultat				-438 052	438 052
Årets resultat					-284 064
Belopp vid årets utgång	7 281 816	2 883 745	0	-2 372 366	-284 064

13 Fastighetslån

Långgivare	Räntesats - förfallodag	Belopp	Belopp
Spintab	2,04 % - 3 månader	1 053 225	1 053 225
Spintab	4,89 % - 2008-09-22	1 000 000	1 000 000
Spintab	4,89 % - 2008-09-22	1 200 000	1 200 000
Spintab	2,04 % - 3 månader	3 300 000	4 000 000
		6 553 225	7 253 225

Brf Balen 3
716421-8468

	2005	2004
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	12 361	22 671
Förutbetalda hyror och avgifter	83 526	53 390
Upplupen uppvärmning	29 615	26 943
Upplupna övriga kostnader	87 859	88 059
	213 361	191 063

Styrelsen för Brf Balen 3

Stockholm 2006-05-

Kent Illemann

Mikael Granhed

Jonas Strömholm

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

Helena Carlestam
Revisor

Jeanette Ocklund
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 2005 (2005-01-01–2005-12-31). 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 ersättningskyldig 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 revisionssed 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.

Ort, datum

Av föreningen valda revisorer


Helena Carlestam



Jeanette Ocklund

Brf Balen 3
716421-8468

	2005	2004
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	12 361	22 671
Förutbetalda hyror och avgifter	83 526	53 390
Upplupen uppvärmning	29 615	26 943
Upplupna övriga kostnader	87 859	88 059
	213 361	191 063

Styrelsen för Brf Balen 3

Stockholm 2006-05-


Kent Illemann


Mikael Granhed

Jonas Strömholm



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits


Helena Carlestam
Revisor


Jeanette Ocklund
Revisor