

Brf Balen 3

716421-8468

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Balen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1993-02-26.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-06-12 bestått av:

Ordinarie	Kent Illemaan	Ordf.
	Thomas Eriksson	
	Jens Kjellsson	
	Mia Engström	

Suppleanter	Anna Olsson
	Madeleine Michaelsen

Revisorer

Ordinarie	Daniel Norberg
-----------	----------------

Valberedning	Maria Möllgren
--------------	----------------

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat ____ st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft ____ protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1932.

Från inkomståret 2008 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008 = 1 025 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008= 410 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-2 767 804
årets resultat	- 104 310
	-2 872 114
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 872 114

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01	2007-01-01
		-2008-12-31	-2007-12-31
Föreningens intäkter	1	1 181 701	1 171 922
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-74 599	-35 243
Driftskostnader	3	-523 974	-633 973
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-115 452	-80 967
Avskrivningar	5	-306 222	-280 597
Resultat före finansiella poster		161 454	141 142
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	26 971	25 796
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-290 615	-266 025
Resultat efter finansiella poster		-102 190	-99 087
Statlig skatt		-2 120	-2 499
Årets resultat		-104 310	-101 586

Balansräkning

Not

2008-12-31

2007-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	4 641 038	4 730 038
Mark		1 960 911	1 960 911
Ombyggnader	9	6 555 828	6 251 432
Maskiner och inventarier	10	21 527	35 754
		13 179 304	12 978 135

Summa anläggningstillgångar

13 179 304

12 978 135

Omsättningstillgångar

Hyres- och avgiftsfordringar		4 587	-50
Övriga fordringar	11	5 416	54 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 413	20 141
		30 416	74 602

Kassa och bank

Kassa och bank		0	87 677
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		0	509 504
		0	597 181

Summa omsättningstillgångar

30 416

671 783

Summa tillgångar

13 209 720

13 649 918

Eget kapital och skulder

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Insatser		8 117 333	8 117 333
Bostadsrätt ombildad till hyresrätt		-835 517	-835 517
Upplåtelseavgifter		2 883 745	2 883 745
Summa bundet eget kapital		10 165 561	10 165 561

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 767 804	-2 666 218
Årets resultat		-104 310	-101 586
Summa fritt eget kapital		-2 872 114	-2 767 804

Summa eget kapital

7 293 447

7 397 757

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

5 053 225

6 053 225

Balansräkning

Not

2008-12-31

2007-12-31

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		4 853	3 935
Skatteskulder		13 228	80 668
Övriga skulder	15	704 106	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	140 861	114 333
Summa kortfristiga skulder		863 048	198 936

Summa eget kapital och skulder

13 209 720

13 649 918

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

7 253 000

7 253 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivning görs enligt följande:

Byggnad	1,50%
Stambyte	2,00%
Lokalrenovering	5,00%
Säkerhetsdörrar	5,00%
Underhåll el	5,00%
Inventarier	20,0%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	141 587	141 120
Hysesintäkter lokaler	241 392	241 392
Årsavgifter bostäder	757 668	757 668
Övriga ersättningar/intäkter	29 213	12 500
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 841	19 242
	1 181 701	1 171 922
2 Underhållskostnader		
Löp rep/underhåll	35 673	30 593
Rep markytor	0	4 650
Serviceavtal	3 180	0
Underhåll enligt plan	16 997	0
Rep bostäder	12 865	0
Rep tvättutrustning	5 884	0
	74 599	35 243

3 Driftskostnader

Entr kostn fastsköt	4 544	8 940
Entr kostnad städ	34 064	37 542
OVK	0	31 000
Fastighetsel	35 658	29 399
Fjärrvärme	247 643	241 923
Vatten/avlopp	32 989	29 976
Sophämtning	19 188	50 097
Fastighetsförsäkring	22 307	22 206
Förhandlingsersättn	460	0
Kabel-TV	0	28 554
Fastighetsskatt	61 690	81 690
Internet/Bredband	68 397	71 833
FörbrukningsinventFörbrukn.material	722	813
Försäkringsersättning	-3 688	0
	523 974	633 973

Utgifter för sophämtning skiljer sig mellan åren 2007 och 2008 på grund av inköp av nya sopkärl under 2007.

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Telekommunikation	2 250	0
Överlåt/pantkostn	12 780	16 410
Ekonomisk förvaltn	50 024	49 400
Övr förvaltn kostn	7 930	4 796
Medlems/föreningsavg	4 321	4 321
Möteskostn styrelse	15 815	4 800
Porto	605	0
Inkasso/avhysning	21 727	1 240
	115 452	80 967

5 Avskrivningar

Byggnad	89 000	89 000
Om/tillbyggnad	202 995	177 370
Avskrivning inventarie	14 227	14 227
	306 222	280 597

Ny avskrivning fr.o.m. 2008 på underhåll el där kostnaden 507 391 kr skrivs av med 5% = 25 625 kr/år fr.o.m. 2008.

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	7 572	8 925
Överskatteränta ej skattepliktig	319	176
Övriga finansiella intäkter ej skattepl.	19 080	16 695
	26 971	25 796

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	287 539	263 788
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	3 076	2 237
	290 615	266 025

8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	5 874 618	5 874 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	5 874 618	5 874 618
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 144 580	-1 055 580
Årets avskrivningar enligt plan	-89 000	-89 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 233 580	-1 144 580
Utgående bokfört värde	4 641 038	4 730 038
Taxeringsvärden byggnader	11 025 000	11 025 000
Taxeringsvärden mark	12 104 000	12 104 000
	23 129 000	23 129 000

I ackumulerad anskaffningsvärde ingår mark med 1 960 911 kr

9 Ombyggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	7 778 726	7 778 726
Underhåll el	507 391	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 286 117	7 778 726
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 527 294	-1 349 924
Årets avskrivningar	-202 995	-177 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 730 289	-1 527 294
Utgående redovisat värde	6 555 828	6 251 432

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	71 137	35 262
Nyanskaffning	0	35 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	71 137	71 137
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-35 383	-21 156
Årets avskrivningar enligt plan	-14 227	-14 227
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-49 610	-35 383
Utgående bokfört värde	21 527	35 754

11 Övriga fordringar

Skattefordran	5 416	54 511
---------------	-------	--------

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	3 763	3 491
Förutbetald Kostn bredband	16 650	16 650
	20 413	20 141

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Dispositions fond	Upplåtelseavg	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 117 333	-835 517	2 883 745	-2 666 218	-101 586
Disposition av föregående års resultat				-101 586	101 586
Årets resultat					-104 310
Belopp vid årets utgång	8 117 333	-835 517	2 883 745	-2 767 804	-104 310

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Swedbank - 4,11% - 2010-03-25	1 053 225	1 053 225
Swedbank 5,79% 2010-09-27	1 000 000	1 000 000
Swedbank - 2,83% - fast ränta 3 mån	1 200 000	1 200 000
Swedbank - 4,55% - fast ränta 3 mån	0	2 800 000
Swedbank 5,60% 2009-02-28	1 800 000	0
	5 053 225	6 053 225

Amortering har gjorts med 1 miljon under året.

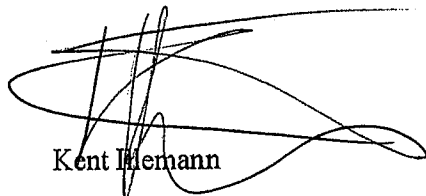
15 Övriga skulder

Avräkningskonto ISS Ekonomi	7 788	0
Checkkonto Swedbank	696 318	0
	704 106	0

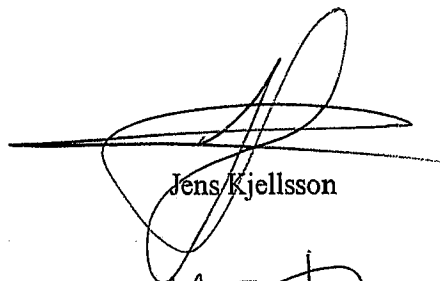
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	19 350	16 634
Förutbetalda hyror och avgifter	86 820	63 706
Upplupen uppvärmning	29 383	27 570
Upplupna elavgifter	2 979	6 261
Upplupen renhållning	2 329	163
	140 861	114 334

Stockholm



Kent Hemann



Jens Kjellsson



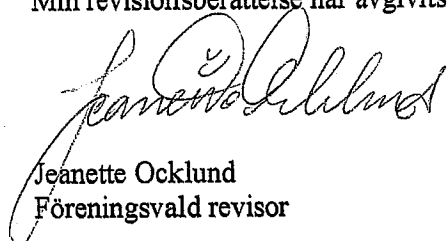
Thomas Eriksson



Mia Engström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits



Jeanette Ocklund
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Balen 3

Org.nr 716421-8468

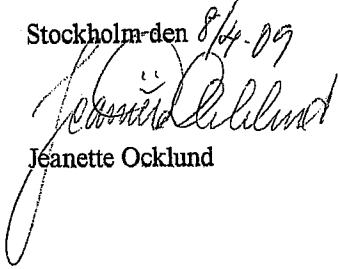
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Balen 3 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 8/4-09



Jeanette Ocklund