

Brf Balen 3

716421-8468

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Balen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

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

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Balen 3 är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 31 st lägenheter och två lokaler, varav 2 lägenhet och 2 lokaler är hyresrätter.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-05-12 bestått av:

Ordinarie

Kent Illemaan
Thomas Eriksson
Jens Frölander
Mia Engström

Ordf.

Suppleant

Anna Olsson

Revisorer

Ordinarie

Daniel Norberg
Emil Rönbeck

Föreningsvald revisor

Valberedning

Maria Möllgren

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 st överlåtelse ägt rum. Ingen andrahandsuthyrning har skett.

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 7 protokollförda sammanträden inklusive ordinarie och extrastämma. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ekonomi

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är enligt stämmobeslut. Omföring görs via balanserat resultat.

Från år 2009 har avskrivning ändrats så att nu skriver föreningen av med 1 % på samtliga ombyggnationer samt på byggnaden.

Under 2009 har en hyresrättslägenhet sålts

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1932.

Från inkomståret 2009 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.272 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

Under innevarande år har bland annat investeringar genomförts gällande upprustning av trapphus samt källarlokal (inkl. tvättstuga och cykel- och barnvagnsförråd). Utöver detta har även ventilationsarbete initierats, för att motsvara kraven på OVK, samt för att förbättra ventilationen för medlemmarna och i hyreslokalerna. Dessa förbättringar har i huvudsak finansierats med hjälp av likvida medel avseende försäljning av en av föreningens hyreslägenheter. Vidare har beslut tagits om att föreningen ska ansöka om byggnadslov för balkonger, vilket genomförs av dedikerad balkonggrupp.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter upprättande av detta bokslut, har ventilationsarbetena satts igång och är i slutfasen. Dessutom har arbete avseende uppgradering av lås till entré- och förrådsdörrar startat, där ändamålet är att ha automatiska dörröppnare.

Dessvärre har föreningens största hyresgäst gått i konkurs, varpå diskussioner och förhandlingar med Konkursförvaltare pågår, samt att mäklare har kontrakterats för att för föreningens räkning snabbt hitta en ny hyresgäst till lokalen.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 043 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 417 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	-2 872 114
årets resultat	39 910
	-2 832 204

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	69 387
i ny räkning överföres	-2 901 591
	-2 832 204

Avsättning till yttre reparationsfond görs enligt gällande stadgar.

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01	2008-01-01
		-2009-12-31	-2008-12-31
Föreningens intäkter	1	1 164 258	1 181 701
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-153 019	-74 599
Driftskostnader	3	-556 807	-523 974
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-106 077	-115 452
Avskrivningar	5	-142 130	-306 222
Resultat före finansiella poster		206 225	161 454
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	704	26 971
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-167 017	-290 615
Resultat efter finansiella poster		39 912	-102 190
Statlig skatt		-2	-2 120
Årets resultat		39 910	-104 310

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	4 582 292	4 641 038
Mark		1 960 911	1 960 911
Ombyggnader	9	6 620 530	6 555 828
Maskiner och inventarier	10	7 300	21 527
		13 171 033	13 179 304
Summa anläggningstillgångar		13 171 033	13 179 304
Omsättningstillgångar			
Hyes- och avgiftsfordringar		0	4 587
Övriga fordringar	11	5 432	5 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 617	20 413
		26 049	30 416
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 042 407	0
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		413 470	0
		1 455 877	0
Summa omsättningstillgångar		1 481 926	30 416
Summa tillgångar		14 652 959	13 209 720
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		9 396 816	8 117 333
Bostadsrätt ombildad till hyresrätt		0	-835 517
Upplåtelseavgifter		2 883 745	2 883 745
Summa bundet eget kapital		12 280 561	10 165 561
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 872 114	-2 767 804
Årets resultat		39 910	-104 310
Summa fritt eget kapital		-2 832 204	-2 872 114
Summa eget kapital		9 448 357	7 293 447
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	5 053 225	5 053 225

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 611	4 853
Skatteskulder		12 833	13 228
Övriga skulder	15	0	704 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	135 933	140 861
Summa kortfristiga skulder		151 377	863 048
Summa eget kapital och skulder		14 652 959	13 209 720
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	1,00%
Stambyte	1,00%
Lokalrenovering	1,00%
Säkerhetsdörrar	1,00%
Underhåll el	1,00%
Inventarier	20,0%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	109 164	141 587
Hysesintäkter lokaler	241 392	241 392
Hysesbortfall	-23 291	0
Årsavgifter bostäder	777 812	757 668
Övriga ersättningar/intäkter	44 041	29 213
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 140	11 841
	1 164 258	1 181 701

2 Underhållskostnader

Löp rep/underhåll	43 800	35 673
Serviceavtal	0	3 180
Underhåll enligt plan	0	16 997
Rep bostäder	21 250	12 865
Rep tvättutrustning	469	5 884
Underh enl plan	87 500	0
	153 019	74 599

3 Driftskostnader

Entr kostn fastsköt	0	4 544
Entr kostnad städ	27 612	34 064
Fastighetsel	32 596	35 658
Fjärrvärme	258 374	247 643
Vatten/avlopp	32 719	32 989
Sophämtning	33 488	19 188
Fastighetsförsäkring	23 598	22 307
Förhandlingsersättn	460	460
Fastighetsskatt	63 994	61 690
Internet/Bredband	73 970	68 397
FörbrukningsinventFörbrukn.material	9 996	722
Försäkringsersättning	0	-3 688
	556 807	523 974

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Telekommunikation	2 339	2 250
Överlåt/pantkostn	20 632	12 780
Revisionsarvoden	1 750	0
Ekonomisk förvaltn	52 080	50 024
Övr förvaltn kostn	2 685	7 930
Konsultarvode	14 500	0
Medlems/föreningsavg	4 486	4 321
Kreditupplysning	263	0
Möteskostn styrelse	5 500	15 815
Porto	300	605
Inkasso/avhysning	1 542	21 727
	106 077	115 452

5 Avskrivningar

Byggnad	58 746	89 000
Om/tillbyggnad	69 157	202 995
Avskrivning inventarie	14 227	14 227
	142 130	306 222

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	9	7 572
Överskatteränta ej skattepliktig	695	319
Övriga finansiella intäkter ej skattepl.	0	19 080
	704	26 971

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	167 017	287 539
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	0	3 076
	167 017	290 615

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	-1 233 580	-1 144 580
Årets avskrivningar enligt plan	-58 746	-89 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 292 326	-1 233 580
Utgående bokfört värde	4 582 292	4 641 038
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	8 286 117	7 778 726
Underhåll el + lokal	133 859	507 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 419 976	8 286 117
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 730 289	-1 527 294
Årets avskrivningar	-69 157	-202 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 799 446	-1 730 289
Utgående redovisat värde	6 620 530	6 555 828

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	71 137	71 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	71 137	71 137
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-49 610	-35 383
Årets avskrivningar enligt plan	-14 227	-14 227
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-63 837	-49 610
Utgående bokfört värde	7 300	21 527

11 Övriga fordringar

Skattefordran	5 432	5 416
---------------	-------	-------

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	3 967	3 763
Förutbetald Kostn bredband	16 650	16 650
	20 617	20 413

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	-2 767 804	-104 310
Ökning av insatskapital		2 115 000			
Disposition av föregående års resultat				-104 310	104 310
Årets resultat					39 910
Belopp vid årets utgång	8 117 333	1 279 483	2 883 745	-2 872 114	39 910

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 - 0,75% - fast ränta 3 mån	1 200 000	1 200 000
Swedbank 1,55% fast ränta 3 mån	1 800 000	1 800 000
	5 053 225	5 053 225

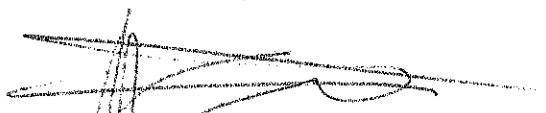
15 Övriga skulder

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

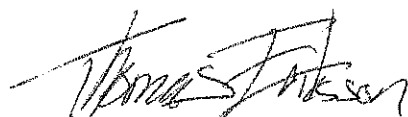
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	10 092	19 350
Förutbetalda hyror och avgifter	82 844	86 820
Upplupen uppvärmning	31 999	29 383
Upplupna elavgifter	2 607	2 979
Upplupen renhållning	719	2 329
Upplupna reparationer/underhåll	5 103	0
Upplupna övriga kostnader	2 568	0
	135 932	140 861

Stockholm 22/4 - 2010



Kent Illemann



Thomas Eriksson



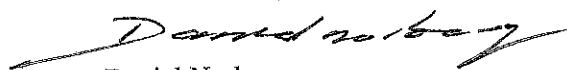
Jens Frölander



Mia Engström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 4/5 - 2010



Daniel Norberg
Godkänd revisor



Emil Rönnbäck
Föreningsvald

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Balen 3

Org.nr 716421-8468

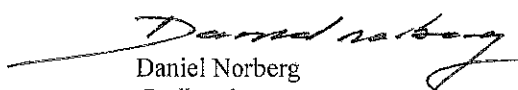
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Balen 3 för räkenskapsåret 2009-01-01—2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

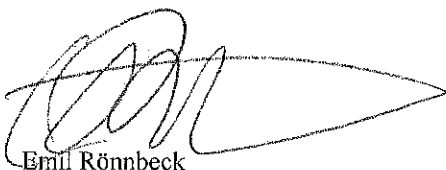
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 4/5 - 2010


Daniel Norberg
Godkänd revisor


Emil Rönnbeck