

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Balen 3 org.nr 716421-8468

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Balen 3 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Balen 3 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 maj 2014


Daniel Norberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Brf Balen 3

716421-8468

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Balen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål 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 bostadsrättsinnehavare.

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 2 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-29 bestått av:

| | | | |
|-----------|-----------------|--------|--------------------|
| Ordinarie | Kent Illemann | Ordf. | |
| | Jens Frölander | Kassör | t.o.m. 2014-02-13 |
| | Benjamin Dutius | Kassör | fr.o.m. 2014-02-14 |

Suppleant Christian Karlsson

Revisorer

| | |
|-----------|----------------|
| Ordinarie | Daniel Norberg |
| Suppleant | Emil Rönnbäck |

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Medlemmarna sköter förvaltningen av huset. Balen 3 tar hjälp av externa parter för ekonomi och städning.

Försäkring

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

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1932.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014= 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| Flerårsöversikt | 2013 | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|
| Resultat efter finansiella poster | 84 | 44 | 65 |
| Soliditet (%) | 70 | 70 | 64 |
| Kassalikviditet (%) | 262 | 205 | 758 |
| Nettoomsättning | 1 150 | 1 156 | 1 150 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 233 509 |
| årets vinst | 83 858 |
| | -3 149 651 |
| behandlas så att | |
| till yttre reparationsfond överföres | 88 179 |
| i ny räkning överföres | -3 237 830 |
| | -3 149 651 |

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

| Resultaträkning | Not | 2013-01-01 -2013-12-31 | 2012-01-01 -2012-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Föreningens intäkter | 1 | 1 149 702 | 1 156 498 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Underhållskostnader | 2 | -8 072 | -45 793 |
| Driftskostnader | 3 | -605 968 | -607 562 |
| Förvaltnings- och externa kostnader | 4 | -110 272 | -105 814 |
| Avskrivningar | 5 | -232 324 | -220 636 |
| Resultat före finansiella poster | | 193 066 | 176 693 |
| | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 21 206 | 20 175 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -130 414 | -152 379 |
| Resultat efter finansiella poster | | 83 858 | 44 489 |
| | | | |
| Resultat före skatt | | 83 858 | 44 489 |
| | | | |
| Årets resultat | | 83 858 | 44 489 |

| Balansräkning | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 8, 9 | 11 062 766 | 11 038 328 |
| Mark | | 1 960 911 | 1 960 911 |
| Markanläggningar | 10 | 92 750 | 106 000 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 19 512 | 29 268 |
| | | 13 135 938 | 13 134 508 |
| Summa anläggningstillgångar | | 13 135 938 | 13 134 508 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | -764 | 0 |
| Övriga fordringar | 12 | 9 192 | 1 855 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 21 232 | 18 217 |
| | | 29 660 | 20 072 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | -12 085 | -507 791 |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB | | 407 629 | 840 538 |
| | | 395 543 | 332 747 |
| Summa omsättningstillgångar | | 425 203 | 352 819 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 13 561 142 | 13 487 326 |

| Balansräkning | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 14 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 9 396 816 | 9 396 816 |
| Upplåtelseavgifter | | 2 883 745 | 2 883 745 |
| Yttre reparationsfond | | 344 544 | 252 825 |
| | | 12 625 105 | 12 533 386 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 233 509 | -3 186 278 |
| Årets resultat | | 83 858 | 44 489 |
| | | -3 149 650 | -3 141 790 |
| Summa eget kapital | | 9 475 455 | 9 391 596 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 15 | 3 853 225 | 3 853 225 |
| Mottagna depositioner | | 70 000 | 70 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 923 225 | 3 923 225 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 13 685 | 43 108 |
| Skatteskulder | | 0 | 6 435 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 148 777 | 122 962 |
| Summa kortfristiga skulder | | 162 462 | 172 505 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 13 561 142 | 13 487 326 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 7 253 000 | 7 253 000 |
| | | 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 redovisningsprinciperna oförändrade jämfört 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.

Linjär avskrivningsmetod används.

Avskrivning görs enligt följande

| | |
|--------------------------------|------|
| Byggnad | 1,0% |
| Stambyte | 1,0% |
| Lokalrenovering | 1,0% |
| Säkerhetsdörrar | 1,0% |
| Underhåll el | 1,0% |
| Ventilation/fönsterventiler | 20% |
| Installation elektr. tvättbogn | 10% |
| Markanläggning | 10% |
| Underhåll belysning fastighet | 5,0% |
| Inventarier | 20% |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

| | 2013 | 2012 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter bostäder | 94 752 | 94 752 |
| Hysesintäkter lokaler | 233 827 | 233 832 |
| Fastighetsskatt | 19 514 | 25 980 |
| Årsavgifter bostäder | 787 884 | 787 884 |
| Ersättningar och intäkter | 13 725 | 14 050 |
| | 1 149 702 | 1 156 498 |

Not 2 Underhållskostnader

| | 2013 | 2012 |
|--|--------------|---------------|
| Löpande reparationer | 8 072 | 17 043 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 0 | 28 750 |
| | 8 072 | 45 793 |

Not 3 Driftkostnader

| | 2013 | 2012 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsstädning entreprenad/ fastighetsskötsel | 38 827 | 38 742 |
| Besiktning/serviceavtal | 9 188 | 0 |
| Yttre skötsel | 13 146 | 0 |
| Fastighetsel | 35 149 | 35 958 |
| Uppvärmning | 289 662 | 290 311 |
| Vatten | 36 808 | 39 202 |
| Sophämtning | 25 087 | 23 020 |
| Fastighetsförsäkring | 24 973 | 23 350 |
| Kabel-TV och internet | 69 689 | 81 425 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 63 440 | 73 410 |
| Övriga driftkostnader | 0 | 2 144 |
| | 605 969 | 607 562 |

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

| | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt | 24 595 | 41 847 |
| Hyses- och kundförluster | 7 773 | -2 422 |
| Revisionsarvode | 9 187 | 8 312 |
| Förvaltningsarvode | 61 672 | 57 492 |
| Övriga externa tjänster | 7 045 | 585 |
| | 110 272 | 105 814 |

Not 5 Avskrivningar

| | 2013 | 2012 |
|----------------|----------------|----------------|
| Byggnad | 58 746 | 58 746 |
| Om/tillbyggnad | 150 571 | 138 883 |
| Inventarier | 9 757 | 9 757 |
| Markanläggning | 13 250 | 13 250 |
| | 232 324 | 220 636 |

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter | 1 490 | 1 090 |
| Utdelning Svenska Brand | 19 716 | 19 085 |
| | 21 206 | 20 175 |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2013 | 2012 |
|----------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 130 414 | 152 379 |
| | 130 414 | 152 379 |

Not 8 Byggnader

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 874 618 | 5 874 618 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 874 618 | 5 874 618 |
| Ingående avskrivningar | -1 468 564 | -1 409 818 |
| Årets avskrivningar | -58 746 | -58 746 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 527 310 | -1 468 564 |
| Utgående redovisat värde | 4 347 308 | 4 406 054 |
| Taxeringsvärden byggnader | 13 917 000 | 12 831 000 |
| Taxeringsvärden mark | 15 476 000 | 17 742 000 |
| | 29 393 000 | 30 573 000 |

Not 9 Ombyggnader

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 8 771 397 | 8 771 397 |
| Underhåll belysning fastighet + balkong | 297 433 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 068 830 | 8 771 397 |
| Ingående avskrivningar | -2 202 801 | -2 063 918 |
| Årets avskrivningar | -150 571 | -138 883 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 353 372 | -2 202 801 |
| Utgående redovisat värde | 6 715 458 | 6 568 596 |

Not 10 Markanläggning

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 132 500 | 132 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 132 500 | 132 500 |
| Ingående avskrivningar | -26 500 | -13 250 |
| Årets avskrivningar | -13 250 | -13 250 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -39 750 | -26 500 |
| Utgående redovisat värde | 92 750 | 106 000 |

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 119 920 | 119 920 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 119 920 | 119 920 |
| Ingående avskrivningar | -90 651 | -80 894 |
| Årets avskrivningar | -9 757 | -9 757 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -100 408 | -90 651 |
| Utgående redovisat värde | 19 512 | 29 269 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Skattefordran | 8 544 | 0 |
| Avräkning skattekonto | 648 | 1 855 |
| | 9 192 | 1 855 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Förutbetald försäkring | 4 214 | 3 907 |
| Förutbetald avgift bredband | 779 | 14 310 |
| Upplupna ränteintäkter | 16 239 | 0 |
| | 21 232 | 18 217 |

Not 14 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Övr bundet eget kapital | Yttre rep. fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---------------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 9 396 816 | 2 883 745 | 252 825 | -3 186 279 | 44 489 |
| Disposition av föregående | | | 91 719 | -47 230 | -44 489 |
| Årets resultat | | | | | 83 858 |
| Belopp vid årets utgång | 9 396 816 | 2 883 745 | 344 544 | -3 233 509 | 83 858 |

Not 15 Fastighetslån

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|------------|
| Långgivare - räntesats - ränteändring | | |
| Swedbank 3,94% 2015-01-09 | 1 053 225 | 1 053 225 |
| Swedbank 3,75% 2017-06-27 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Swedbank 2,57% 2014-01-10 | 1 800 000 | 1 800 000 |
| | 3 853 225 | 3 853 225 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Upplupen kostnad Stockholm Vatten | 0 | 1 500 |
| Förskottsbetalda hyror/avg | 77 548 | 50 537 |
| Upplupna räntekostnader | 17 362 | 10 723 |
| Upplupna kostnader övriga | 12 057 | 9 325 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 38 297 | 47 594 |
| Upplupna elavgifter | 3 205 | 2 977 |
| Upplupna renhållningsavgifter | 308 | 306 |
| | 148 777 | 122 962 |



Kent Illemann

21/5 - 2014

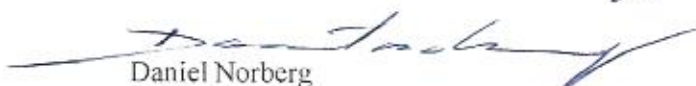


Jens Frölander



Daniel Enervald

Min revisionsberättelse har lämnats. 21/5 - 2014



Daniel Norberg
Revisor