

# Årsredovisning

för

## Brf Balen 3

716421-8468

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Balen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-08-29.

Föreningens fastighet, Balen 3 är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 31 st lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lägenheter och 2 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 476 kvm    Total lokalyta: 222 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Vardia Försäkring AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-06-02 bestått av:

Ordinarie	Annie Ahrenberg	Ordförande
	Philip Sande	Ledamot
	Sanna Schönmejr	Ledamot
	Emy Wängborg	Ledamot
	Evelina Andersson	Ledamot
	Hanna Gradin	Ledamot
	Linda Karlsson	Ledamot

Suppleanter	Teresia Dunér
	Kent Illeman

Valda revisorer vid ordinarie stämma  
Ordinarie Daniel Norberg  
Suppleant Emil Rönnbäck

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av boende.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Föreningen tecknade i slutet på 2015 avtal med ny lokalhyresgäst som ska bedriva dagisverksamhet. Under året har hyresgästen renoverat i lokalen och det beräknas att verksamheten kommer dra igång under sommaren 2017.

Föreningen har arbetat vidare med trädgård och uteplats och under året sattes belysning upp.

#### **Medlemsinformation**

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 38 (37) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Resultat efter finansiella poster Tkr	128	-13	24	84
Balansomslutning Tkr	14 130	13 962	13 883	13 561
Soliditet (%)	68	68	68	70
Kassalikviditet (%)	798	538	386	262

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 396 816	2 883 745	520 902	-3 302 610	-13 303
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			88 179	-88 179	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-13 303	13 303
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					128 179
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 396 816</b>	<b>2 883 745</b>	<b>609 081</b>	<b>-3 404 092</b>	<b>128 179</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 404 092
årets vinst	128 179
	<b>-3 275 913</b>

behandlas så att	
Till yttre reparationsfond överföres	106 092
i ny räkning överföres	-3 382 005
	<b>-3 275 913</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 158 803	1 050 912
Övriga rörelseintäkter		1 845	530
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 160 648</b>	<b>1 051 442</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-670 030	-723 006
Övriga externa kostnader	5	-146 400	-110 377
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 535	-175 890
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-988 964</b>	<b>-1 009 272</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>171 684</b>	<b>42 170</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 955	28 918
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 460	-84 391
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-43 505</b>	<b>-55 473</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>128 179</b>	<b>-13 303</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>128 179</b>	<b>-13 303</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>128 179</b>	<b>-13 303</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 561 589	12 727 724
Inventarier, verktyg och installationer	7	25 600	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 587 189</b>	<b>12 727 724</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 587 189</b>	<b>12 727 724</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 500	0
Övriga fordringar	8	1 359 438	1 051 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	16 532	17 999
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 377 470</b>	<b>1 069 077</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		165 388	165 388
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>165 388</b>	<b>165 388</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 542 858</b>	<b>1 234 465</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 130 047</b>	<b>13 962 189</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 280 561	12 280 561
Yttre reparationsfond		609 081	520 902
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 889 642</b>	<b>12 801 463</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 404 092	-3 302 610
Årets resultat		128 179	-13 303
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 275 913</b>	<b>-3 315 913</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 613 729</b>	<b>9 485 550</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		374 339	298 416
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 853 225	3 853 225
Övriga skulder		95 388	95 388
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 322 952</b>	<b>4 247 029</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		36 836	79 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	156 530	149 855
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>193 366</b>	<b>229 610</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 130 047</b>	<b>13 962 189</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.



## Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hyresintäkter bostäder	94 752	94 752
Hyresintäkter lokaler	393 984	268 124
Fastighetsskatt	25 155	13 216
Årsavgifter bostäder	787 884	787 884
Kabel-TV / Internet	3 100	7 000
Inkasso	360	180
Övriga ersättningar och intäkter	660	350
Hyresrabatt hyresintäkter lokaler, ej momsregistre	-46 440	-120 064
Hyresrabatt övriga hyresintäkter ej momsregistrera	-99 632	0
Övriga intäkter ej moms	825	0
	<b>1 160 648</b>	<b>1 051 442</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	39 093	60 511
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	53 752	61 590
	<b>92 845</b>	<b>122 101</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	44 458	44 438
Besiktning / Serviceavtal	8 501	15 325
Yttre skötsel / Snöröjning	0	26 575
Fastighetsel	32 376	39 875
Uppvärmning	270 527	259 657
Vatten	35 930	45 271
Sophämtning	31 559	29 382
Fastighetsförsäkring	17 487	13 206
Kabel-TV / Internet	69 399	62 713
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	66 948	64 463
	<b>577 185</b>	<b>600 905</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Revisionsarvode	10 412	10 412
Förvaltningsarvode	71 307	69 428
Övriga externa tjänster/kostnader	50 940	390
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 403	24 500
Kreditupplysning	2 362	1 313
Inkasso o KFM-avgifter	1 950	650
Möteskostnad styrelse	246	1 464
Övriga förvaltningskostnader	979	0
Möteskostnad stämma	1 800	1 800
Porto	0	420
	<b>146 399</b>	<b>110 377</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	15 075 948	15 075 948
Ingående anskaffningsvärden mark	1 960 911	1 960 911
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 036 859</b>	<b>17 036 859</b>
Ingående avskrivningar	-4 309 135	-4 143 000
Årets avskrivningar	-166 135	-166 135
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 475 270</b>	<b>-4 309 135</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 561 589</b>	<b>12 727 724</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 381 000	13 917 000
Taxeringsvärden mark	21 983 000	15 476 000
	<b>35 364 000</b>	<b>29 393 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	119 920	119 920
Inköp tvättstugeutrustning	32 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>151 920</b>	<b>119 920</b>
Ingående avskrivningar	-119 920	-110 166
Årets avskrivningar	-6 400	-9 754
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-126 320</b>	<b>-119 920</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 600</b>	<b>0</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Avräkning skattekonto	896	816
Skattefordringar	5 036	7 521
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 353 506	1 042 741
	<b>1 359 438</b>	<b>1 051 078</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	1 266	2 412
Förutbetald kabel-TV	14 465	14 439
Övriga förutbet kostn och upplupna intäkter	801	1 148
	<b>16 532</b>	<b>17 999</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	1,680 %	2019-11-25	1 053 225	1 053 225
Swedbank	3,750 %	2017-06-27	1 000 000	1 000 000
Swedbank	1,030 %	2017-10-25	1 800 000	1 800 000
			<b>3 853 225</b>	<b>3 853 225</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 853 225 kronor.

**Not 11 Not för ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	7 253 800	7 253 800
	<b>7 253 800</b>	<b>7 253 800</b>

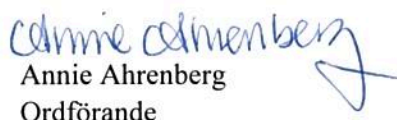
**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

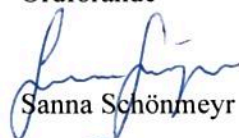
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	8 543	9 352
Förskottsbetalda hyror och avgifter	78 317	55 877
Upplupna uppvärmningskostnader	40 302	35 534
Upplupna elavgifter	3 165	6 016
Upplupna renhållningsavgifter	3 953	4 157
Upplupna reparationer och underhållskostnader	22 250	32 125
Upplupna VA avgifter	0	6 795
Öresutjämning	0	-1
	<b>156 530</b>	<b>149 855</b>

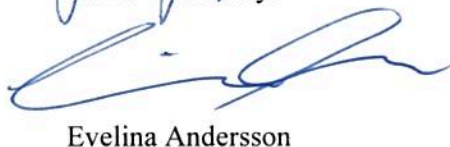
### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av 2017 kommer mindre takarbete utföras på fastigheten. Styrelsen har även planerat för OVK som kommer genomföras under 2017.

Stockholm 2017-05-08

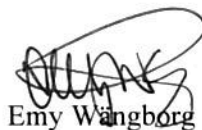
  
Annie Ahrenberg  
Ordförande

  
Sanna Schönmeyr

  
Evelina Andersson

  
Linda Karlsson


  
Philip Sande

  
Emy Wängborg

Hanna Gradin



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-08

  
Daniel Norberg  
Revisor