

Årsredovisning

2019

Brf Balen 3 i Stockholm

Org nr 716421-8468

Styrelsen för Brf Balen 3 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål 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 2019-10-28.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

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 2019-05-23 bestått av:

Ordinarie	Teresia Dunér	Ordförande
	Isabel Mattison	Ledamot
	Tobias Olsson	Ledamot
	Josef Eriksson	Ledamot
	Karna Zerne	Ledamot (avflyttad 1 nov. 2019)
Suppleant	Linn Berggren	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Daniel Norberg

Suppleant Emil Rönnbäck

Valberedning Malin Boqvist

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.
En extra föreningsstämma skedde 2019-09-26 p g a stadgeändring.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av ADB Fastighetsservice.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har en mindre uppdatering skett av fastighetens gassystem som bland annat inneburit att ventilerna bytts ut. Ventilationen har också åtgärdats i en av föreningens lokaler så att den numera uppfyller kraven för Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK). Under året har styrelsen intensifierat arbetet med fastighetens brandskydd, bland annat genom regelbundna kontroller, förebyggande information till medlemmar och hyresgäster samt en antagen brandskyddspolicy. En stadgeändring har också gjorts för att möjliggöra för föreningen att ta ut en administrativ avgift för andrahandsuthyrning.

Medlemsinformation

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

Föreningen hade vid årets slut 42 (42) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 322	1 304	1 146	1 159
Resultat efter finansiella poster Tkr	137	106	102	128
Soliditet (%)	70	70	70	68
Kassalikviditet (%)	825	712	723	798

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	821 265	-3 386 558	106 446
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			106 192	-106 192	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				106 446	-106 446
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					137 273
Belopp vid årets utgång	9 396 816	2 883 745	927 457	-3 386 304	137 273

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 386 304
årets vinst	137 273
	-3 249 031

behandlas så att	
Till yttre reparationsfond överföres	150 246
i ny räkning överföres	-3 399 277
	-3 249 031

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 321 668	1 303 589
Övriga rörelseintäkter		2 078	4 249
Summa rörelseintäkter		1 323 746	1 307 838
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-863 593	-871 371
Övriga externa kostnader	5	-124 841	-133 662
Personalkostnader		0	-2 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 535	-172 535
Summa rörelsekostnader		-1 160 969	-1 180 393
Rörelseresultat		162 777	127 445
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 442	29 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 946	-50 458
Summa finansiella poster		-25 504	-20 999
Resultat efter finansiella poster		137 273	106 446
Resultat före skatt		137 273	106 446
Årets resultat		137 273	106 446

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 063 184	12 229 319
Inventarier, verktyg och installationer	7	6 400	12 800
Summa materiella anläggningstillgångar		12 069 584	12 242 119
Summa anläggningstillgångar		12 069 584	12 242 119
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 909 183	1 594 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	15 930	18 021
Summa kortfristiga fordringar		1 925 113	1 612 242
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		166 588	165 763
Summa kassa och bank		166 588	165 763
Summa omsättningstillgångar		2 091 701	1 778 005
SUMMA TILLGÅNGAR		14 161 285	14 020 124

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 280 561	12 280 561
Yttre reparationsfond		927 457	821 265
Summa bundet eget kapital		13 208 018	13 101 826
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 386 304	-3 386 558
Årets resultat		137 273	106 446
Summa fritt eget kapital		-3 249 031	-3 280 112
Summa eget kapital		9 958 987	9 821 714
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 853 225	3 853 225
Övriga skulder		95 388	95 388
Summa långfristiga skulder		3 948 613	3 948 613
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72 783	96 025
Skatteskulder		7 523	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	173 379	153 772
Summa kortfristiga skulder		253 685	249 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 161 285	14 020 124

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.

Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	94 752	94 752
Hysesintäkter lokaler	405 660	397 260
Fastighetsskatt	32 172	24 156
Årsavgifter bostäder	787 884	786 221
Kabel-TV / Internet	1 200	1 200
	1 321 668	1 303 589

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	25 339	147 692
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	217 918	62 250
	243 257	209 942

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	59 596	63 412
Yttre skötsel / Snöröjning	2 218	13 238
Fastighetsel	44 225	36 973
Uppvärmning	260 303	261 504
Vatten	43 849	47 104
Sophämtning	28 847	29 966
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	50 722
Fastighetsförsäkring	23 127	18 846
Kabel-TV / Internet	78 663	70 577
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	79 507	69 087
	620 335	661 429

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	10 604	10 603
Förvaltningsarvode	75 480	77 255
Övriga externa tjänster/kostnader	540	5 263
Övriga förbrukningsinventarier/material	29 599	12 570
Kreditupplysning	876	1 313
Inkasso o KFM-avgifter	1 950	2 600
Möteskostnad styrelse	1 887	14 156
Övriga förvaltningskostnader	1 500	6 848
Möteskostnad stämma	1 990	2 390
Porto	416	219
Kontorsmaterial m.m.	0	446
	124 842	133 663

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	15 075 948	15 075 948
Ingående anskaffningsvärden mark	1 960 911	1 960 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 036 859	17 036 859
Ingående avskrivningar	-4 807 540	-4 641 405
Årets avskrivningar	-166 135	-166 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 973 675	-4 807 540
Utgående redovisat värde	12 063 184	12 229 319
Taxeringsvärden byggnader	15 688 000	13 381 000
Taxeringsvärden mark	34 394 000	21 983 000
	50 082 000	35 364 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 920	151 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 920	151 920
Ingående avskrivningar	-139 120	-132 720
Årets avskrivningar	-6 400	-6 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 520	-139 120
Utgående redovisat värde	6 400	12 800

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	32 040	22 599
Skattefordringar	0	2 897
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 877 143	1 568 725
	1 909 183	1 594 221

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 933	3 459
Förutbetald kabel-TV	11 997	14 562
	15 930	18 021

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,180 %	2023-11-24	1 053 225	1 053 225
Swedbank	1,260 %	2020-06-17	1 000 000	1 000 000
Swedbank	0,893 %	Löpande	1 800 000	1 800 000
			3 853 225	3 853 225

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

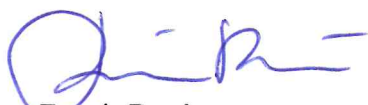
Not 11 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 253 800	7 253 800
	7 253 800	7 253 800


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	6 319	5 402
Förskottsbetalda hyror och avgifter	118 389	104 383
Upplupna uppvärmningskostnader	33 537	35 553
Upplupna elavgifter	2 516	3 313
Upplupna renhållningsavgifter	12 020	4 054
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	600	1 069
Öresutjämning	-2	-2
	173 379	153 772

Stockholm 2020-03-03



Teresia Dunér
Ordförande



Isabel Mattison



Tobias Olsson



Josef Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-20



Daniel Norberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Balen 3, org.nr 716421-8468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balen 3 för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Balen 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

ov

försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 mars 2020



Daniel Norberg

Revisor