

Årsredovisning
för
Brf Balen 3 i Stockholm

716421-8468

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Balen 3 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 Gjensidige. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-11 bestått av:

Ordinarie	Teresia Dunér	Ordförande från dec 2020
	Isabel Mattison	Ledamot
	Linn Berggren	Ledamot
	Lena Paulsson	Ledamot
	Tobias Olsson	(ordförande till dec, 2020. Avgick p.g.a. flytt)

Suppleant	Robin Jonsson
-----------	---------------

Valda revisorer vid ordinarie stämma
Ordinarie Daniel Norberg

Suppleant Emil Rönnbäck

Valberedning Malin Boqvist

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko 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 2020 har några mindre arbeten i fastigheten genomförts. Stamspolning gjordes under våren. Föreningen har även installerat ett nytt passersystem och uppdaterat den lagstadgade energideklarationen. En besiktning av balkongerna har också genomförts tio år efter att de byggdes. Årsstämman genomfördes i juni, lite senare än vanligt på grund av pandemin. Med anledning av detta har styrelsen också varit återhållsam med störande underhållsprojekt eftersom många medlemmar har jobbat hemma.

Medlemsinformation

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 7 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd krävs av styrelsen för andrahandsupplåtelse. Enligt stadgarna tar föreningen också ut en administrativ avgift på motsvarande 10 procent av prisbasbeloppet för uthyrning i andra hand på helårsbasis. 2020 låg det fastställda prisbasbeloppet på 47 300 kr.

Föreningen hade vid årets slut 42 (42) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 299	1 322	1 304	1 146
Resultat efter finansiella poster Tkr	141	137	106	102
Soliditet (%)	71	70	70	70
Kassalikviditet (%)	958	825	712	723

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	927 457	-3 386 304	137 273
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			150 246	-150 246	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				137 273	-137 273
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					141 234
Belopp vid årets utgång	9 396 816	2 883 745	1 077 703	-3 399 278	141 234

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 399 278
årets vinst	141 234
	-3 258 044

behandlas så att	
Till yttre reparationsfond överföres	150 246
i ny räkning överföres	-3 408 290
	-3 258 044

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 298 918	1 321 668
Övriga rörelseintäkter		30 738	2 078
Summa rörelseintäkter		1 329 656	1 323 746
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-881 532	-863 593
Övriga externa kostnader	5	-125 653	-124 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 533	-172 535
Summa rörelsekostnader		-1 179 718	-1 160 969
Rörelseresultat		149 938	162 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 420	29 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 124	-54 946
Summa finansiella poster		-8 704	-25 504
Resultat efter finansiella poster		141 234	137 273
Resultat före skatt		141 234	137 273
Årets resultat		141 234	137 273

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 897 051	12 063 184
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	6 400
Summa materiella anläggningstillgångar		11 897 051	12 069 584
Summa anläggningstillgångar		11 897 051	12 069 584
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		47 627	0
Övriga fordringar	8	33 750	1 909 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	39 803	15 930
Summa kortfristiga fordringar		121 180	1 925 113
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 281 412	166 588
Summa kassa och bank		2 281 412	166 588
Summa omsättningstillgångar		2 402 592	2 091 701
SUMMA TILLGÅNGAR		14 299 643	14 161 285

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 280 561	12 280 561
Yttre reparationsfond		1 077 703	927 457
Summa bundet eget kapital		13 358 264	13 208 018
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 399 278	-3 386 304
Årets resultat		141 234	137 273
Summa fritt eget kapital		-3 258 044	-3 249 031
Summa eget kapital		10 100 220	9 958 987
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		60 306	72 783
Avräkningskonto hyror		3 366	0
Skatteskulder		10 114	7 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	177 024	173 379
Summa kortfristiga skulder		250 810	253 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 299 643	14 161 285

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

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	97 908	94 752
Hysesintäkter lokaler	411 732	405 660
Fastighetsskatt	32 172	32 172
Årsavgifter bostäder	787 884	787 884
Kabel-TV / Internet	1 200	1 200
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler, ej momsregistre	-31 978	0
	1 298 918	1 321 668

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	75 404	25 339
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	147 500	217 918
	222 904	243 257

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	77 138	59 596
Energideklarationer	7 500	0
Besiktning / Serviceavtal	13 887	0
Yttre skötsel / Snöröjning	4 006	2 218
Fastighetsel	44 339	44 225
Uppvärmning	266 402	260 303
Vatten	54 763	43 849
Sophämtning	28 509	28 847
Fastighetsförsäkring	22 186	23 127
Kabel-TV / Internet	58 779	78 663
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	81 119	79 507
	658 628	620 335

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	10 604	10 604
Förvaltningsarvode	79 736	75 480
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 217	29 599
Kreditupplysning	4 200	876
Inkasso o KFM-avgifter	3 175	1 950
Möteskostnad styrelse	4 591	1 887
Övriga förvaltningskostnader	1 575	1 500
Bankkostnader	951	540
Överlåtelse- pantavgift	15 604	0
Möteskostnad stämma	0	1 990
Porto	0	416
	125 653	124 842

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-4 973 675	-4 807 540
Årets avskrivningar	-166 133	-166 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 139 808	-4 973 675
Utgående redovisat värde	11 897 051	12 063 184
Taxeringsvärden byggnader	15 688 000	15 688 000
Taxeringsvärden mark	34 394 000	34 394 000
	50 082 000	50 082 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 920	151 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 920	151 920
Ingående avskrivningar	-145 520	-139 120
Årets avskrivningar	-6 400	-6 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-151 920	-145 520
Utgående redovisat värde	0	6 400

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	32 040	32 040
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 710	1 877 143
	33 750	1 909 183

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 084	3 933
Förutbetald kabel-TV	14 599	11 997
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskon	19 120	0
	39 803	15 930

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,180 %	2023-11-24	1 053 225	1 053 225
Swedbank	1,110 %	2024-06-19	1 000 000	1 000 000
Swedbank	0,867 %	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

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 253 800	7 253 800
	7 253 800	7 253 800


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	6 696	6 319
Förskottsbetalda hyror och avgifter	111 523	118 389
Upplupna uppvärmningskostnader	33 853	33 537
Upplupna elavgifter	3 615	2 516
Upplupna renhållningsavgifter	8 554	12 020
Upplupna VA avgifter	12 782	0
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	0	600
Öresutjämning	1	-2
	177 024	173 379

Stockholm 2021-01-26



Teresia Dunér
Ordförande



Lena Paulsson

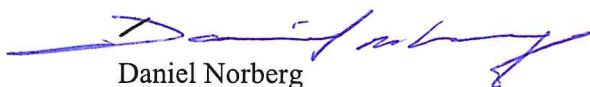


Isabel Mattison



Linn Berggren

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10



Daniel Norberg
Revisor

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 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.

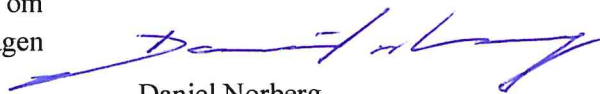
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig

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 revisionssed 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 revisionssed 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 10/5-21



Daniel Norberg

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för i Brf Balen 3 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i all väsentlighet upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 i Brf Balen 3 för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i

