

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 2014.

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 2014 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 2014.

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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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 23 april 2015

Daniel Norberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Brf Balen 3

716421-8468

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Balen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Balen 3. Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna 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 Bolagsverket 2014-08-29.

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 2014-05-22 bestått av:

Ordinarie	Kent Illemann	Ordförande
	Hanna Gradin	Ledamot
	Susanna Schönmeyr	Ledamot
	Rebecca Weiss Månsson	Ledamot

Revisorer

Ordinarie	Daniel Norberg
Suppleant	Emil Rönnbäck

Fastighetens tekniska status

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2014 så har inga större renoveringar gjorts. Markarbete intill huset på bakgården har gjorts för att få bort ett läckage av vatten i hyreslokalerna. Markarbetet gjordes under december och januari 2014-2015. Tätningar och förbättring av dränering har förhoppningsvis tillrättalagt detta. En grind har satts upp på bakgården mot Adlerbethsgatan för att minska missbruket av vårt sophus samt parkering av diverse fordon på bakgården. Stamspolning rekommenderas vart 5 år och så kommer att göras under våren 2015.

Inga större planerade ändringar är bestämda för 2015. Diskussioner finns att förbättra utrymmen för varje lägenhet gällande vindsförråd som i dag är ojämt fördelat.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Resultat efter finansiella poster Tkr	24	84	44	65
Balansomslutning Tkr	13 883	13 561	13 487	14 640
Soliditet (%)	68	70	70	64
Kassalikviditet (%)	386	262	205	758

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 237 829
årets vinst	23 398
	-3 214 431

behandlas så att	
Till Yttre Reparationsfond Överföres	88 179
i ny räkning överföres	-3 302 610
	-3 214 431

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 150 912	1 135 977
Övriga rörelseintäkter		541	13 725
Summa rörelseintäkter		1 151 453	1 149 702
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	2, 3	-700 456	-614 040
Förvaltnings och övriga externa kostnader	4	-92 907	-110 272
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232 325	-232 324
Summa rörelsekostnader		-1 025 688	-956 636
Rörelseresultat		125 765	193 066
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 106	21 206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 473	-130 414
Summa finansiella poster		-102 367	-109 208
Resultat efter finansiella poster		23 398	83 858
Resultat före skatt		23 398	83 858
Årets resultat		23 398	83 858

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 893 859	13 116 427
Inventarier, verktyg och installationer	6	9 754	19 512
Summa materiella anläggningstillgångar		12 903 613	13 135 939
Summa anläggningstillgångar		12 903 613	13 135 939
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	-764
Övriga fordringar	7	895 164	416 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	14 294	21 232
Summa kortfristiga fordringar		909 458	437 289
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		70 000	-12 085
Summa omsättningstillgångar		979 458	425 204
SUMMA TILLGÅNGAR		13 883 071	13 561 143

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 396 816	9 396 816
Upplåtelseavgifter		2 883 745	2 883 745
Yttre reparationsfond		432 723	344 544
Summa bundet eget kapital		12 713 284	12 625 105
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 237 829	-3 233 509
Årets resultat		23 398	83 858
Summa fritt eget kapital		-3 214 431	-3 149 651
Summa eget kapital		9 498 853	9 475 454
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		207 283	0
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 853 225	3 853 225
Mottagna depositioner		70 000	70 000
Summa långfristiga skulder		4 130 508	3 923 225
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		146 577	13 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	107 133	148 779
Summa kortfristiga skulder		253 710	162 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 883 071	13 561 143
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		7 253 000	7 253 000
Summa ställda säkerheter		7 253 000	7 253 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1932.

(hyreshus)

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 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.

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 med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	1%
Stamreovering, lokalrenov, säkerhetsdörrar och underhåll el	1%
Balkong hyresgäst, markanläggning, tvättstuga	10%
Ventilationsombyggnad	20%
Underhåll belysning	5%
Inventarier	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 1 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	94 752	94 752
Hysesintäkter lokaler	233 820	233 827
Fastighetsskatt	22 656	19 514
Årsavgifter bostäder	787 884	787 884
Kabel-TV / Internet	11 800	0
Inkasso	180	0
Övriga ersättningar och intäkter	360	13 725
Öresavrundning	1	
	1 151 453	1 149 702

Not 2 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	4 029	8 072
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	139 375	0
	143 404	8 072

Not 3 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	48 308	38 827
Besiktning / Serviceavtal	0	9 188
Yttre skötsel / Snöröjning	1 537	13 146
Fastighetsel	33 431	35 149
Uppvärmning	270 919	289 662
Vatten	37 523	36 808
Sophämtning	26 464	25 087
Fastighetsförsäkring	12 634	24 973
Kabel-TV / Internet	62 579	69 689
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	63 657	63 440
	557 052	605 969

Not 4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Revisionsarvode	10 412	9 187
Förvaltningsarvode	65 660	62 300
Övriga externa tjänster/kostnader	615	7 045
Övriga förbrukningsinventarier/material	878	0
Kreditupplysning	2 101	0
Inkasso o KFM-avgifter	650	0
Telefon	236	2 339
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	0	7 773
Möteskostnad styrelse	0	19 102
Övriga förvaltningskostnader	10 291	666
Möteskostnad stämma	1 800	1 800
Porto	0	60
Prelbokad levfaktura	263	0
	92 906	110 272

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 075 948	14 646 015
Nyanskaffningar		297 433
Markanläggningar		132 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 075 948	15 075 948
Ingående avskrivningar	-3 920 432	-3 697 865
Årets avskrivningar	-222 568	-222 567
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 143 000	-3 920 432
Utgående redovisat värde	10 932 948	11 155 516
Taxeringsvärden byggnader	13 917 000	13 917 000
Taxeringsvärden mark	15 476 000	15 476 000
	29 393 000	29 393 000
Bokfört värde byggnader	10 932 948	11 155 516
Bokfört värde mark	1 960 911	1 960 911
	12 893 859	13 116 427

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 920	119 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 920	119 920
Ingående avskrivningar	-100 408	-90 651
Årets avskrivningar	-9 757	-9 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 165	-100 408
Utgående redovisat värde	9 755	19 512

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	733	648
Skattefordringar	8 327	8 544
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	886 104	407 629
	895 164	416 821

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2 297	4 214
Förutbetald kabel-TV	11 997	779
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	16 239
	14 294	21 232

Not 9 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	344 544	-3 233 509	83 858
Disp av föreg års resultat			88 179	-4 320	-83 858
Årets resultat					23 398
Belopp vid årets utgång	9 396 816	2 883 745	432 723	-3 237 829	23 398

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	3,940%	2015-01-23	1 053 225	1 053 225
Swedbank	3,750%	2017-06-27	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2,340%	2015-11-10	1 800 000	1 800 000
			3 853 225	3 853 225

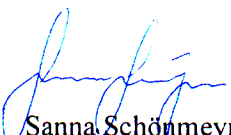
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 853 225 kronor.


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	16 104	17 362
Förskottsbetalda hyror och avgifter	46 576	77 548
Upplupna uppvärmningskostnader	41 208	38 297
Upplupna elavgifter	2 931	3 205
Upplupna renhållningsavgifter	315	308
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 057
Öresavrundning	-1	2
	107 133	148 779

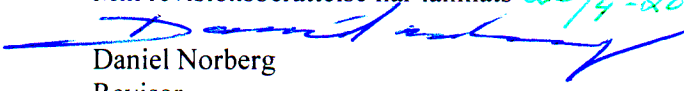

Kent Illemann

Hanna Gradin


Sanna Schönmeyr


Rebecka Weiss Månsson

Min revisionsberättelse har lämnats *2015/4-2015*


Daniel Norberg
Revisor


Rebecka Weiss Månsson