

Årsredovisning

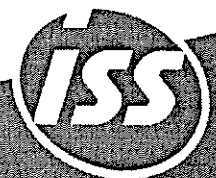
för

Brf Balen 3

716421-8468

Räkenskapsåret

2010



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Balen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 bostadsrättshavare.

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 lägenheter och 2 lokaler är hyresrätter.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-05-20 bestått av:

Ordinarie	Kent Illemaan	Ordf.
	Thomas Eriksson	
	Jens Frölander	
	Daniel Enerwald	

Revisorer

Ordinarie	Daniel Norberg
Suppleant	Emil Rönnbäck

Valberedning

Johan Liljebjörn

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 6 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.

På grund av att en lokalyresgäst BST Byggnad gått i konkurs så har föreningen drabbats av en kundförlust på 106 998 kr.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1932.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Reparation och underhåll

Under årets början utfördes ventilationsarbete och kanalerna rengjordes.

Lägenhetsnumren enligt Lantmäteriverkets anvisningar ändrades och skyltar sattes upp i portarna.

En energideklaration har genomförts och finns att läsa på föreningens hemsida.

Nya lås och motordrivna dörröppnare har installerats för huvuddörrarna i huset.

Balkongbygget har påbörjats för lägenheter mot innergården.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-2 901 591
årets förlust	-166 526
	-3 068 117
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	91 719
i ny räkning överföres	-3 159 836
	-3 068 117

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	1 151 279	1 164 258
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-138 441	-153 019
Driftskostnader	3	-630 890	-556 807
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-240 374	-106 077
Avskrivningar	5	-191 635	-142 130
Resultat före finansiella poster		-50 061	206 225
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	20 553	704
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-137 018	-167 017
Resultat efter finansiella poster		-166 526	39 912
Resultat före skatt		-166 526	39 912
Statlig skatt		0	-2
Årets resultat		-166 526	39 910

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8, 9	11 300 648	11 202 822
Mark		1 960 911	1 960 911
Maskiner och inventarier	10	0	7 300
		13 261 559	13 171 033
Summa anläggningstillgångar		13 261 559	13 171 033
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		100	0
Övriga fordringar	11	5 434	5 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 632	20 617
		26 166	26 049
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		964 723	1 042 407
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		429 009	413 470
		1 393 732	1 455 876
Summa omsättningstillgångar		1 419 898	1 481 925
SUMMA TILLGÅNGAR		14 681 457	14 652 958

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 396 816	9 396 816
Upplåtelseavgifter		2 883 745	2 883 745
Yttre reparationsfond		69 387	0
		12 349 948	12 280 561
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 901 591	-2 872 114
Årets resultat		-166 526	39 910
		-3 068 116	-2 832 204
Summa eget kapital		9 281 832	9 448 357
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	5 053 225	5 053 225
Mottagna depositioner		70 000	0
Summa långfristiga skulder		5 123 225	5 053 225
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 853	2 611
Skatteskulder		9 188	12 833
Övriga skulder	15	60 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	156 359	135 932
Summa kortfristiga skulder		276 400	151 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 681 457	14 652 958
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. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

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%
Inventarier	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

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

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter bostäder	90 270	109 164
Hysesintäkter lokaler	235 742	241 392
Fastighetsskatt	10 823	0
Årsavgifter bostäder	787 884	777 812
Hysesbortfall	0	-23 291
Ersättningar och intäkter	20 800	44 041
Fakturerade kostnader panter och överlåtelse	5 760	15 140
	1 151 279	1 164 258

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	6 949	65 519
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	131 492	87 500
	138 441	153 019

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsstädning entreprenad	37 174	27 612
Energideklarationer	9 875	0
Yttre skötsel/snöröjning	13 000	0
Fastighetsel	32 593	32 596
Uppvärmning	289 697	258 374
Vatten	33 177	32 719
Sophämtning	34 831	33 488
Fastighetsförsäkring	23 875	23 598
Kabel-TV och internet	73 941	73 970
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	70 594	63 994
Övriga driftkostnader	12 133	10 456
	630 890	556 807

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	23 585	33 261
Hyses- och kundförluster	106 998	0
Revisionsarvode	6 750	1 750
Förvaltningsarvode	53 960	52 080
Övriga externa tjänster	49 081	18 986
	240 374	106 077

Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	58 746	58 746
Om/tillbyggnad	125 589	69 157
Inventarier	7 300	14 227
	191 635	142 130

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	676	9
Utdelning Svenska Brand	19 877	695
	20 553	704

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	136 733	166 837
Övriga skuldrelaterade poster	285	180
	137 018	167 017

Not 8 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 874 618	5 874 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 874 618	5 874 618
Ingående avskrivningar	-1 292 326	-1 233 580
Årets avskrivningar	-58 746	-58 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 351 072	-1 292 326
Utgående redovisat värde	4 523 546	4 582 292
Taxeringsvärden byggnader	12 831 000	11 025 000
Taxeringsvärden mark	17 742 000	12 404 000
	30 573 000	23 429 000

Not 9 Ombyggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 419 976	8 286 117
Ventilationsombygg samt fönsterventiler	282 161	133 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 702 137	8 419 976
Ingående avskrivningar	-1 799 446	-1 730 289
Årets avskrivningar	-125 589	-69 157
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 925 035	-1 799 446
Utgående redovisat värde	6 777 102	6 620 530

Not 10 Maskiner och inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 137	71 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 137	71 137
Ingående avskrivningar	-63 837	-49 610
Årets avskrivningar	-7 300	-14 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 137	-63 837
Utgående redovisat värde	0	7 300

Not 11 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skattekonto	5 434	5 432
	5 434	5 432

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	3 982	3 967
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	16 650	16 650
	20 632	20 617

Not 13 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	0	-2 872 114	39 910
Årets reservering			69 387	-29 477	-39 910
Årets resultat					-166 526
Belopp vid årets utgång	9 396 816	2 883 745	69 387	-2 901 591	-166 526

Not 14 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
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 1,97% rörlig ränta	1 800 000	1 800 000
Swedbank 1,65% rörlig ränta	1 200 000	1 200 000
	5 053 225	5 053 225

Not 15 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Inbetalda avgifter balkongbygge	60 000	0
	60 000	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förskottsbetalda hyror/avg	89 064	82 844
Upplupna driftskostnader	0	2 568
Upplupna räntekostnader	9 137	10 092
Upplupna kostnader övriga	12 200	0
Upplupna uppvärmningskostnader	40 334	31 999
Upplupna elavgifter	5 624	2 607
Upplupna renhållningsavgifter	0	719
Upplupna reparationer och underhåll	0	5 103
	156 359	135 932

Kent Illemann

Jens Frölander

Thomas Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats .

Daniel Norberg
Revisor