

Årsredovisning 2023

Brf Balen 3

716421-8468



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Balen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
STOCKHOLM BALEN 3	1995	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1932

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 30 bostadsrätter om totalt 1 476 kvm och 2 lokaler om 222 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Patriksson	Ordförande
Johanna Falk	Styrelseledamot
Linn Berggren	Styrelseledamot
Clara Therese Renman	Suppleant
Kristin Svensson	Suppleant

Valberedning

Elsa Melander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse

Revisorer

Daniel Norberg	Revisor
Emil Rönnbäck	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Planerade underhåll

2024 ● Byte av tvättmaskin

Avtal med leverantörer

Generell fastighetsservice ADB Fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Ekonomi**

Vi har betalat av ett utav våra lån som löpte ut under 2023, vilket gör att vi har sänkt vår belåningsgrad väsentligt, samt har även genomgått en större trapphusrenovering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1432,5 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10 % av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 387 582	1 365 907	1 338 275	1 298 918
Resultat efter fin. poster	-274 064	-732 402	291 563	141 234
Soliditet (%)	90	85	71	71
Yttre fond	819 261	1 378 195	1 227 949	1 077 703
Taxeringsvärde	66 952 000	66 952 000	50 082 000	50 082 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	571	555	571	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58,9	58,2	58,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	698	1 433	2 788	2 788
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	589	1 209	2 269	2 611
Sparande per kvm totalyta, kr	169	136	254	313
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	36	26	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	184	162	168	180
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	35	32	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	285	232	226	248
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,46	1,78	1,03	1,09
Räntekänslighet (%)	1,22	2,58	4,88	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Föreningen har under räkenskapsåret gjort planerade underhåll, däribland trapphusreovering och montering av dörrautomatik. Resultatet innefattar även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort dessa poster från årets resultat gör föreningen ett positivt resultat om 286 439 kr.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	9 686 686	-	-	9 686 686
Upplåtelseavgifter	6 443 875	-	-	6 443 875
Fond, yttre underhåll	1 378 195	-	-558 934	819 261
Balanserat resultat	-3 266 972	-732 402	558 934	-3 440 440
Årets resultat	-732 402	732 402	-274 064	-274 064
Eget kapital	13 509 382	0	-274 064	13 235 318

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 440 440
Årets resultat	-274 064
Totalt	-3 714 504

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 856
Att från yttre fond i anspråk ta	-420 895
Balanseras i ny räkning	-3 494 465
	-3 714 504

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 387 582	1 365 907
Övriga rörelseintäkter		801	-1
Summa rörelseintäkter		1 388 383	1 365 906
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 320 467	-1 692 637
Övriga externa kostnader	7	-183 354	-190 822
Personalkostnader	8	-82 130	-63 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 608	-139 608
Summa rörelsekostnader		-1 725 558	-2 086 542
RÖRELSERESULTAT		-337 176	-720 636
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 338	40 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-22 226	-52 529
Summa finansiella poster		63 112	-11 766
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-274 064	-732 402
ÅRETS RESULTAT		-274 064	-732 402

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	11 478 227	11 617 835
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 478 227	11 617 835
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 478 227	11 617 835
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 597	1 663
Övriga fordringar	12	68 325	36 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	53 232	51 503
Summa kortfristiga fordringar		131 154	89 977
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 161 685	4 272 459
Summa kassa och bank		3 161 685	4 272 459
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 292 839	4 362 436
SUMMA TILLGÅNGAR		14 771 066	15 980 271

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 130 561	16 130 561
Fond för yttre underhåll		819 261	1 378 195
Summa bundet eget kapital		16 949 822	17 508 756
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 440 440	-3 266 972
Årets resultat		-274 064	-732 402
Summa fritt eget kapital		-3 714 504	-3 999 374
SUMMA EGET KAPITAL		13 235 318	13 509 382
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	1 000 000
Övriga långfristiga skulder		95 388	95 388
Summa långfristiga skulder		95 388	1 095 388
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 053 225
Leverantörsskulder		112 649	58 096
Övriga kortfristiga skulder		35 894	0
Skatteskulder		20 383	12 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	271 434	251 356
Summa kortfristiga skulder		1 440 360	1 375 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 771 066	15 980 271

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-337 176	-720 636
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	139 608	139 608
	-197 568	-581 028
Erhållen ränta	85 338	40 763
Erlagd ränta	-20 442	-55 277
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-132 672	-595 542
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 237	-973
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	116 360	22 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-57 549	-573 948
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 850 000
Amortering av lån	-1 053 225	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 053 225	2 050 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 110 774	1 476 052
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 272 459	2 796 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 161 685	4 272 459

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Balen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Om- och tillbyggnad	0,85 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	816 960	794 137
Hysesintäkter, bostäder	47 676	85 372
Hysesintäkter, lokaler	508 082	467 090
Intäkter internet	1 200	1 200
Övriga intäkter	14 465	18 107
Summa	1 388 383	1 365 906

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	23 880	65 094
Städning	54 534	54 021
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	11 250	0
Besiktning och service	17 644	16 725
Trädgårdsarbete	40 733	49 977
Summa	148 041	185 817

NOT 4, UNDERHÅLLSKOSTNADER OCH REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer	32 390	66 351
Planerat underhåll	420 895	823 708
Summa	453 285	890 059

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	99 532	60 540
Uppvärmning	311 896	275 474
Vatten	72 137	58 602
Sophämtning	46 875	41 486
Summa	530 440	436 102

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 770	27 251
Kabel-TV	61 152	58 799
Fastighetsskatt	96 779	94 609
Summa	188 701	180 659

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	63 382	6 166
Övriga förvaltningskostnader	26 963	86 239
Juridiska kostnader	0	5 000
Revisionsarvoden	11 125	11 125
Ekonomisk förvaltning	81 884	82 292
Summa	183 354	190 822

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	62 500	48 300
Sociala avgifter	19 630	15 175
Summa	82 130	63 475

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	22 226	52 528
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	22 226	52 529

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 866 035	15 866 035
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 866 035	15 866 035
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 248 200	-4 108 592
Årets avskrivning	-139 608	-139 608
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 387 808	-4 248 200
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 478 227	11 617 835
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 960 911</i>	<i>1 960 911</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 399 000	20 399 000
Taxeringsvärde mark	46 553 000	46 553 000
Summa	66 952 000	66 952 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	237 495	237 495
Utgående anskaffningsvärde	237 495	237 495
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-237 495	-237 495
Utgående avskrivning	-237 495	-237 495
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	67 800	33 912
Övriga fordringar	525	2 899
Summa	68 325	36 811

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 844	3 089
Fastighetsskötsel	2 806	2 650
Försäkringspremier	10 727	9 314
Kabel-TV	16 384	16 192
Räntor	0	60
Förvaltning	20 471	20 198
Summa	53 232	51 503

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2023-11-24	1,18 %		1 053 225
Swedbank	2024-06-19	1,11 %	1 000 000	1 000 000
Summa			1 000 000	2 053 225
Varav kortfristig del			1 000 000	1 053 225

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 381	3 308
El	7 504	9 108
Uppvärmning	45 900	41 798
Utgiftsräntor	2 714	990
Vatten	12 051	10 860
Löner	57 300	48 300
Renhållning	7 709	7 323
Sociala avgifter	18 000	15 176
Förutbetalda avgifter/hyror	116 875	114 493
Summa	271 434	251 356

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 253 800	7 253 800

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av lokalhyror och hyreslägenheter enligt KPI (6%).

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

DocuSigned by:

Johan Patriksson

6D451923F0744A3...

Johan Patriksson
Ordförande

DocuSigned by:

Johanna Falk

BE6B86FD378B457...

Johanna Falk
Styrelseledamot

DocuSigned by:

Linn Berggren

1933AE41FB00423...

Linn Berggren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

DocuSigned by:

Daniel Norberg

4354D706E06A4B6...

Daniel Norberg
Revisor