

Årsredovisning

för

Brf Bällstavik

769612-4515

2015

Styrelsen för Brf Bällstavik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2006.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade år 2006 fastigheten Mariehäll 1:45 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus med totalt 69 bostadsrätter.
Den totala boytan är 5733 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1,5 rum och kök
18 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Båt- och bilplatser

Brf Bällstavik kan erbjuda parkeringsplats för alla lägenheter, antingen i garage, carport eller på p-plats på föreningens fastighet. Brf Bällstavik har 28 båtplatser, varav två är gästplatser.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2013-2017.
Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 113 163 000 kr, varav byggnadsvärde 79 163 000 kr och markvärde 34 000 000 kr.
Värdeår 2006.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Städning och fastighetsförvaltning sköts av DCE Fastighetsteknik.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 19 september 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiftern uppgår till 760 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning sker enligt separat underhållsplan framtagna av Oksätra konsult AB i december 2009.

Föreningens fastighetslån

Under 2015 har styrelsen fortsatt med en flexibel amorteringsmodell som innebär att styrelsen kan besluta angående amortering av föreningens lån baserat på rådande ränteläge samt den rådande ekonomiska situationen.

Under 2015 sattes ett lån på 11 850 000 kr om, till 1,00 procents ränta. Räntesatsen är fast till 2016-03-16.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 april 2015 haft följande sammansättning:

Richard Chardlin	ordförande
Erik Clacey	kassör
Staffan Ekstrand	sekreterare
Henrik Ekstam	ledamot

Vid en extra stämma den 25 oktober 2015 valdes Lars Ekman till Henrik Ekstams ersättare som samtidigt avgick ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 9 (12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

BoRevision AB valdes på stämman i april att utföra revision av föreningens årsredovisning.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Björn Frenckner	vald på den ordinarie stämman 2015
Mats Janson	vald på extrastämman 2015
Fredrik Stenerfelt	vald på extrastämman 2015

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 103 (101) medlemmar. Under året har 20 (1) medlemmar tillträtt samt 18 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 12 (2) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 har ny normgivning trätt i kraft, vilken innebär att föreningen för verksamhetsåret 2014 och 2015 har upprättat årsredovisning enligt de så kallade K2-reglerna. Förändringarna avser bl.a. en förändrad syn på avskrivningar, investeringar och underhåll. Som en följd av detta har årets stora investering av balkonginglasningar skrivits av direkt. Detta har påverkat föreningens resultat.

Under 2015 har styrelsen fortsatt med en flexibel amorteringsmodell som innebär att styrelsen kan besluta angående amortering av föreningens lån baserat på rådande ränteläge samt den rådande ekonomiska situationen.

Underhåll och reparationer

I januari stamspolades alla tre hus av Avloppsservice AB.

Under mars månad justerades luftflödet i föreningens hus efter den OVK-kontroll som genomförts.

I maj byttes samtliga luftfilter bakom föreningens radiatorer (250 stycken). Norra bryggan renoverades med nytt ytskick och inoljning. Två nya flaggstänger monterades på föreningens fastighet utmed strandpromenaden.

I september beslutade styrelsen, efter uppmaning från stämman, att byta ut de gamla balkonginglasningarna mot Karlsbodavägen. Inglasningarna är ett krav för att klara bullerkraven från Stockholms stad. De senaste åren har två glasskivor ramlat ner och många var i dåligt skick. Styrelsen beslutade därför att montera 29 nya inglasningar. Efter upphandling vann Balkongrutan AB uppdraget värt 1,6 miljoner kronor. Projektet kostnadsfördes direkt p.g.a. vald redovisningsprincip dvs K2. Detta är orsaken till föreningens tillfälligt försämrade resultat under 2015. I resultatdispositionen föreslår styrelse en omföring från yttre fonden motsvarande den kostnadsförda utgiften för inglasning.

Städdagar, grillfest och grantändning

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört två städdagar - en på våren och en under hösten.

Efter semestrarna i augusti samlades ett 80-tal av föreningens medlemmar till en grillfest mellan hus 40 och 42. Kockar dukade upp en god grillbuffé och föreningens medlemmar hade en mycket trevlig kväll.

Första advent samlades föreningen till glöggmingel och tände de två nya LED-granar som monterats i föreningens flaggstänger.

Trädgrädsgrupp

Styrelsen vill rikta ett varmt och hjärtligt tack till Gunilla Löfgren, Gunnel Jotell och Thomas Eriksson som utgjort föreningens trädgrädsgrupp under det gångna året. Gruppen har gjort vackra säsongsplanteringar vid våra entréer och planterat rik växtlighet runt om på vår fastighet. Bland annat har gruppen planterat körsbärsträd, äppelträd och anlagt tre nya rosabatter vid föreningens entréer. Gruppen har även planterat cirka 3 000 vårlökar på föreningens fastighet.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	4 357 860	4 357 792
Hyrer och övriga intäkter	522 316	596 004
Kostnader exkl avskrivningar inkl räntekostnader	-5 515 812	-3 836 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-635 635	1 117 534
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	94 958	-47 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-540 677	1 069 926
Årets amorteringar	0	-400 000
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	-0	-0
Förändring likvida medel	-540 677	669 926
Likvida medel vid årets början	3 324 043	2 654 117
Likvida medel vid årets slut	2 783 365	3 324 043

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	4 871,73	4 873,46	4 869,36	4 732,35	4 526,09
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 862,82	-113,68	145,30	174,87	215,76
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	-635,60	1 117,53	488,91	510,36	550,20
Soliditet (%)	63,97	64,36	64,25	64,16	64,07
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	3,13	3,58	4,00	4,11
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång, kr	11 439,00	11 439,00	11 508,00	11 563,00	11 596,00
Lån i förhållande till tax värde (%)	57,95	57,95	58,30	79,66	79,89
Fastighetens belåningsgrad (%)	35,53	35,20	35,31	35,47	35,57
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	760,00	760,00	760,00	738,00	716,00

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	591 094
årets förlust	-1 862 821
	-1 271 727
behandlas så att	
av yttre fonden ianspråktas	-1 563 000
till yttre fond reserveras	327 800
i ny räkning överföres	-36 527
	-1 271 727

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 871 734	4 873 460
Övriga rörelseintäkter		0	50 068
Summa rörelseintäkter		4 871 734	4 923 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 462 147	-1 598 144
Övriga externa kostnader	3	-219 170	-159 034
Personalkostnader och arvoden	4	-60 106	-21 766
Avskrivningar		-1 227 186	-1 231 211
Summa rörelsekostnader		-4 968 609	-3 010 155
Rörelseresultat		-96 874	1 913 373
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 442	30 268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 774 389	-2 057 318
Summa finansiella poster		-1 765 947	-2 027 051
Resultat efter finansiella poster		-1 862 821	-113 677
Årets resultat		-1 862 821	-113 677

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	181 589 388	182 809 974
Inventarier, verktyg och installationer	6	19 800	26 400
Summa materiella anläggningstillgångar		181 609 188	182 836 374
Summa anläggningstillgångar		181 609 188	182 836 374
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 353	6 440
Övriga fordringar	7	811 966	1 062 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	125 213	134 999
Summa kortfristiga fordringar		939 532	1 204 131
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 025 235	2 314 977
Summa kassa och bank		2 025 235	2 314 977
Summa omsättningstillgångar		2 964 767	3 519 108
SUMMA TILLGÅNGAR		184 573 955	186 355 482

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 370 000	117 370 000
Fond för yttre underhåll		1 979 800	1 652 000
Summa bundet eget kapital		119 349 800	119 022 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		591 094	1 032 572
Årets resultat		-1 862 821	-113 677
Summa ansamlad förlust		-1 271 727	918 894
Summa eget kapital		118 078 073	119 940 894
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	65 578 006	65 578 006
Summa långfristiga skulder		65 578 006	65 578 006
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		170 267	177 669
Skatteskulder		108 061	106 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	639 547	551 956
Summa kortfristiga skulder		917 876	836 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 573 955	186 355 482
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		68 803 000	68 803 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter	4 357 860	4 357 792
P-plats och garage	474 889	466 748
Övriga objekt	48 617	55 112
Hyses- och avgiftsbortfall	-9 632	-6 192
	4 871 734	4 873 460

Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Fastighetsskötsel	240 537	100 567
Trädgårdsskötsel	110 135	64 073
Städ	1 899	71 295
Hyra av entrémattor	34 182	21 857
Snöröjning/sandning	25 622	7 500
Hisskostnader	22 619	17 387
Reparationer	2 739	90 723
Hissreparationer	6 363	0
Trädgård och utemiljö	7 473	2 475
Planerat underhåll	1 778 887	156 395
El	89 301	84 904
Värme	602 467	593 709
Vatten och avlopp	100 337	83 185
Avfallshantering	126 385	118 050
Försäkringskostnader	42 963	40 325
Övriga serviceavtal	3 750	0
Bredband	102 465	0
Kabel-tv	47 523	81 400
Fastighetsskatt	11 630	11 630
Kommunal fastighetsavgift	42 849	41 952
Övriga hyror	11 008	0
Förbrukningsinventarier	45 250	2 206
Förbrukningsmaterial	5 762	8 511
	3 462 146	1 598 144

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Porto	3 206	1 990
Föreningsgemensamma kostnader	24 327	1 443
Revisionsarvode	21 625	15 625
Ekonomisk förvaltning	93 875	86 252
Bankkostnader	4 100	3 400
Konsultarvoden	13 950	17 100
Juridisk konsultation	16 500	0
Övriga poster	41 588	33 224
	219 171	159 034

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Personalkostnader	52 000	21 766
Sociala avgifter*	8 106	0
	60 106	21 766

*Nollsaldo p g a för hög reservering i förra årets bokslut

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 131 000	124 131 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 131 000	124 131 000
Ingående avskrivningar	-3 293 026	-2 072 440
Årets avskrivningar	-1 220 586	-1 220 586
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 513 612	-3 293 026
Redovisat värde mark	61 972 000	61 972 000
Utgående värde mark	61 972 000	61 972 000
Utgående redovisat värde	181 589 388	182 809 974
Taxeringsvärden byggnader	79 163 000	79 163 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	113 163 000	113 163 000
Bokfört värde byggnader	119 617 388	120 837 974
Bokfört värde mark	61 972 000	61 972 000
	181 589 388	182 809 974

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 125	86 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 125	86 125
Ingående avskrivningar	-59 725	-49 100
Årets avskrivningar	-6 600	-10 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 325	-59 725
Utgående redovisat värde	19 800	26 400

Not 7 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	53 835	53 627
Avräkningskonto förvaltare	758 131	1 009 065
	811 966	1 062 692

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Trygg-Hansa	47 421	38 652
Initial	5 755	5 615
ComHem	37 766	37 497
Fastum ekonomisk förvaltning	22 906	22 625
Fastum porto	500	500
Fastum bankavgift	500	500
Dce mFastighetsteknik	10 365	24 085
Upplupna ränteintäkter SEB	0	5 525
	125 213	134 999

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 370 000	1 652 000	1 032 572	-113 677
Disposition av föregående års resultat:		327 800	-441 477	113 677
Årets resultat				-1 862 821
Belopp vid årets utgång	117 370 000	1 979 800	591 095	-1 862 821

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	3,07	2018-03-28	21 284 339	21 284 339
SEB	1,85	2017-07-28	14 987 500	14 987 500
SEB	5,10	2019-06-28	4 987 500	4 987 500
SEB	1,00	2017-12-28	11 850 000	11 850 000
SEB	3,70	2016-12-28	12 468 667	12 468 667
			65 578 006	65 578 006

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	14 520	10 193
Upplupna styrelsearvoden	52 000	26 200
Beräknade upplupna sociala avgifter	16 338	8 232
Förutbetalda avgifter och hyror	388 782	376 462
Upplupna värmekostnader	79 624	86 768
Upplupna elkostnader	15 300	14 100
Upplupna kostnader för vatten och avlopp	0	10 000
Upplupna kostnader för underhåll	45 200	0
Upplupna kostnader för snöröjning	4 033	0
Upplupna kostnader för juridisk konsultation	2 750	0
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Öresutjämning		1
	639 547	551 956

Bromma

Richard Chardlin
Ordförande

Lars Ekman

Staffan Ekstrand

Erik Clacey

Vår revisionsberättelse har lämnats

Borevise i Sverige AB

Karin Pettersson
Revisor

*Enligt föreningens nätsäkerhetspolicy publiceras inte
ledamöternas namnteckningar på nätet.*

*Vänligen kontakta styrelsen på ballstavik@mail.com för ett
underskrivet exemplar.*

Styrelsen Brf Bällstavik