

Årsredovisning

för

Brf Bällstavik

769612-4515

Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelsen för Brf Bällstavik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiftern uppgår till 760 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Under 2013 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 2014 sattes ett lån på 14 987 500 kronor om, bundet i tre år, till 1,85 procents ränta. I december 2014 amorterade föreningen 400 000 kronor på lånen

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 maj 2014 haft följande sammansättning:

Richard Chardlin	ordförande
Marc Lundqvist	kassör
Staffan Ekstrand	sekreterare
Henrik Ekstam	ledamot
Caroline Nyberg	ledamot
Erik Clacey	ledamot

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

BoRevision AB

Valberedning

Gunilla Löfgren, hus A , sammankallande

Björn Frenckner, hus A

Jim Bjurefeldt, hus A

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 101 (102) medlemmar. Under året har 1 (15) medlemmar tillträtt samt 2 (14) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (9) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Under 2014 har styrelsen delat ut 9 medlemsbrev till föreningens medlemmar. Dessutom har anslag satts upp på föreningens anslagstavlor och information har gjorts tillgänglig på förenings sajt (www.ballstavik.se) samt på [facebook.com/Ballstavik](https://www.facebook.com/Ballstavik). Vid akuta händelser kommunicerar styrelsen via SMS-listor till föreningens medlemmar för snabbast möjliga respons.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året beslutade Bokföringsnämnden att bostadsrättsföreningar inte längre kommer kunna använda progressiv avskrivning av sina fastigheter. Brf Bällstavik har därför anpassat sig efter de nya reglerna och gått över till linjär avskrivning under 2014. Den tidigare progressiva avskrivningen var 0,3 procent av byggnadernas bokförda värde. Den nya linjära avskrivningen kommer att bli 1 procent av det bokförda värdet. Det innebär att föreningen får en kraftig resultatförsämring. Brf Bällstaviks ekonomi är dock god och föreningens kassaflöde påverkas inte av de nya reglerna.

Inga avgiftshöjningar är planerade med anledning av det nya regelverket 2015. Se bilaga "Brf Bällstavik simulering Pro forma 2013".

Hissfrågan löstes slutgiltigt ut under 2014 med Schindler Hiss AB. Här har Mats Björkman och Jan Gustafsson bistått styrelsen.

Underhåll och reparationer

Under året har föreningen ansökt om, och fått, bygglov för att glasa in balkonger på föreningens hus. Garageöppnare har installerats i garagen på Karlsbodavägen 42 för att hindra att buller från portarna fortplantar sig i de nedre lägenheterna.

Entrépartierna i alla tre hus har slipats och oljats in.

Strandkanten vid den södra bryggan har förstärkts och stenläggningen vid Karlsbodavägen 40 har lagts om.

Under hösten genomfördes den lagstadgade OVK-kontrollen och nya, längre och mer moderna, entrémattor har upphandlats.

Föreningens tre kretsloppsrum har renoverats och målats om och Brf Bällstavik har förbättrat sitt miljöarbete genom att sätta upp kärl för insamling av led- och glödlampor.

Rabatt för föreningens medlemmar har ordnats på Elgiganten, K-Rauta och Kakeldax.

Styrelsen har även slutit avtal med ComHem om 100 Mbit bredband för alla lägenheter som från årsskiftet ingår i avgiften.

Avtal med ny fastighetsförvaltning slöts med DCE Fastighetsteknik.

Städdagar

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört två städdagar - en på våren och en under senhösten. I och med städdagarna har det blivit mycket snyggare i vårt närområde och kontakten mellan föreningens medlemmar har ökat. Det är mycket trevligt att så många av föreningens medlemmar månar om att det ska vara fint i vår omgivning.

Trädgårdsgrupp

Styrelsen vill rikta ett varmt och hjärtligt tack till Gunilla Löfgren, Gunnel Jotell och Jessica Dehmer som utgjort föreningens trädgårdsgrupp under det gånga året. Gruppen har gjort vackra säsongspanteringar vid våra entréer och planterat rik växtlighet runt om på vår fastighet.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	4 357 792	4 357 860
Hyror och övriga intäkter	596 004	549 131
Kostnader exkl avskrivningar inkl räntekostnader	-3 836 262	-4 418 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 117 534	488 916
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-47 608	9 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 069 926	498 110
Årets amorteringar	-400 000	-250 000
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	-0	-0
Förändring likvida medel	669 926	248 110
Likvida medel vid årets början	2 654 117	2 406 007
Likvida medel vid årets slut	3 324 043	2 654 117

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	4 873,46	4 869,36	4 732,35	4 526,09	4 315,81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-113,68	145,30	174,87	215,76	726,56
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 117,53	488,91	510,36	550,20	1 046,40
Soliditet (%)	64,36	64,25	64,16	64,07	63,86
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	3,58	4,00	4,11	3,51
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång, kr	11 439,00	11 508,00	11 563,00	11 596,00	11 639,00
Lån i förhållande till tax värde (%)	57,95	58,30	79,66	79,89	80,19
Fastighetens belåningsgrad (%)	35,20	35,31	35,47	35,57	35,35
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	760,00	760,00	738,00	716,00	682,00

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.

Fastighetensbelåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 032 572
årets förlust	-113 677
	918 895
disponeras så att	
till yttre fond reserveras	327 800
i ny räkning överföres	591 095
	918 895

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			
Nettoomsättning	1	4 873 460	4 869 357
Övriga rörelseintäkter		50 068	2 500
Summa rörelseintäkter		4 923 528	4 871 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 598 144	-1 806 624
Övriga externa kostnader	3	-159 034	-231 079
Personalkostnader och arvoden	4	-21 766	-11 666
Avskrivningar		-1 231 211	-343 617
Summa rörelsekostnader		-3 010 155	-2 392 987
Rörelseresultat		1 913 373	2 478 871
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 268	35 134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 057 318	-2 368 706
Summa finansiella poster		-2 027 051	-2 333 572
Resultat efter finansiella poster		-113 677	145 299
Årets resultat		-113 677	145 299

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	182 809 974	184 030 560
Inventarier, verktyg och installationer	6	26 400	37 025
Summa materiella anläggningstillgångar		182 836 374	184 067 585
Summa anläggningstillgångar		182 836 374	184 067 585
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 440	138
Övriga fordringar	7	1 062 692	684 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	134 999	82 134
Summa kortfristiga fordringar		1 204 131	766 791
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 314 977	2 029 056
Summa kassa och bank		2 314 977	2 029 056
Summa omsättningstillgångar		3 519 108	2 795 847
SUMMA TILLGÅNGAR		186 355 482	186 863 432

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 370 000	117 370 000
Fond för yttre underhåll		1 652 000	1 410 000
Summa bundet eget kapital		119 022 000	118 780 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 032 572	1 129 273
Årets resultat		-113 677	145 299
Summa fritt eget kapital		918 894	1 274 572
Summa eget kapital		119 940 894	120 054 572
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	65 578 006	65 978 006
Summa långfristiga skulder		65 578 006	65 978 006
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		177 669	119 235
Skatteskulder		106 957	112 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	551 956	599 067
Summa kortfristiga skulder		836 582	830 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 355 482	186 863 432
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*.

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.

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

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter	4 357 792	4 357 860
P-plats och garage	466 748	459 345
Övriga objekt	55 112	57 522
Hyses- och avgiftsbortfall	-6 192	-5 370
	4 873 460	4 869 357

Not 2 Driftskostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Fastighetsskötsel	100 567	41 818
Trädgårdsskötsel	64 073	32 344
Städ	71 295	85 346
Hyra av entrémattor	21 857	20 216
Snöröjning/sandning	7 500	17 391
Hisskostnader	17 387	22 450
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	533
Reparationer	90 723	168 828
Hissreparationer	0	70 581
Trädgård och utemiljö	2 475	27 356
Planerat underhåll	156 395	133 625
El	84 904	92 750
Värme	593 709	664 048
Vatten och avlopp	83 185	94 288
Avfallshantering	118 050	106 318
Försäkringskostnader	40 325	37 739
Kabel-tv	81 400	79 662
Fastighetsskatt	11 630	11 630
Kommunal fastighetsavgift	41 952	41 745
Övriga hyror	0	1 500
Förbrukningsinventarier	2 206	12 968
Förbrukningsmaterial	8 511	43 488
	1 598 144	1 806 624

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Porto	1 990	3 562
Föreningsgemensamma kostnader	1 443	32 052
Revisionsarvode	15 625	20 138
Ekonomisk förvaltning	86 252	84 926
Bankkostnader	3 400	4 350
Konsultarvoden	17 100	0
Övriga poster	33 224	86 051
	159 034	231 079

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Personalkostnader	21 766	8 870
Sociala avgifter*	0	2 796
	21 766	11 666

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

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 131 000	124 131 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 131 000	124 131 000
Ingående avskrivningar	-2 072 440	-1 739 448
Årets avskrivningar	-1 220 586	-332 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 293 026	-2 072 440
Redovisat värde mark	61 972 000	61 972 000
Utgående värde mark	61 972 000	61 972 000
Utgående redovisat värde	182 809 974	184 030 560
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	120 837 974	122 058 560
Bokfört värde mark	61 972 000	61 972 000
	182 809 974	184 030 560

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 125	86 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 125	86 125
Ingående avskrivningar	-49 100	-38 475
Årets avskrivningar	-10 625	-10 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 725	-49 100
Utgående redovisat värde	26 400	37 025

Not 7 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	53 627	59 459
Avräkningskonto förvaltare	1 009 065	625 060
	1 062 692	684 519

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Trygg-Hansa	38 652	36 812
Initial	5 615	3 409
ComHem	37 497	20 350
Fastum ekonomisk förvaltning	22 625	21 563
Fastum porto	500	0
Fastum bankavgift	500	0
Prioritet Finans	24 085	0
Upplupna ränteintäkter SEB	5 525	0
	134 999	82 134

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 370 000	1 410 000	1 129 273	145 299
Disposition av föregående års resultat:		242 000	-96 701	-145 299
Årets resultat				-113 677
Belopp vid årets utgång	117 370 000	1 652 000	1 032 572	-113 677

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
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	1,37	2015-12-28	11 850 000	12 250 000
SEB	3,70	2016-12-28	12 468 667	12 468 667
			65 578 006	65 978 006

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	10 193	13 176
Upplupna styrelsearvoden	26 200	31 670
Beräknade upplupna sociala avgifter	8 232	9 960
Förutbetalda avgifter och hyror	376 462	398 779
Upplupna värmekostnader	86 768	82 454
Upplupna elkostnader	14 100	15 078
Upplupna kostnader för vatten och avlopp	10 000	18 600
Reparationer	0	4 350
Upplupna revisionsarvoden	20 000	25 000
Öresutjämning	1	0
	551 956	599 067

Bromma

Richard Chardlin
Ordförande

Marc Lundqvist



Henrik Ekstam

Staffan Ekstrand

Caroline Nyberg

Erik Clacey

Vår revisionsberättelse har lämnats

Borevison i Sverige AB

Elias Nesru
Revisor