

Årsredovisning

för

Brf Bällstavik

769612-4515

2017

Styrelsen för Brf Bällstavik, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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

I december 2017 och januari 2018 hölls två extrastämmor för att anta nya stadgar för föreningen. Styrelsens förslag antogs enhälligt vid extrastämman den 12 december 2017 och bekräftades av den påföljande stämman den 16 januari 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2006 fastigheten Mariehäll 1:45 i Stockholms stad. Föreningens fastighet består av 69 bostadslägenheter fördelade på tre flerfamiljshus.

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
Den totala lägenhetsytan är 5 733 kvm.

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.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 141 241 000 kr, varav mark 51 000 000 kr och byggnad 90 241 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

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

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har fram till den ordinarie föreningsstämman den 25 april 2017 bestått av följande ledamöter:

Richard Chardlin	Ordförande
Erik Clacey	Kassör
Staffan Ekstrand	Sekreterare
Lars Ekman	Ledamot
Jonas Hagman	Ledamot

På stämman avgick Erik Clacey och Jonas Hagman och till posten som kassör valdes Eva Johansson.

Styrelsen har efter den extra föreningsstämman i augusti 2017 bestått av följande ledamöter:

Marc Lundqvist	Ordförande
Eva Johansson	Kassör
Staffan Ekstrand	Sekreterare
Lars Ekman	Ledamot

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

Styrelsen har under året haft 11 (9) 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, hus A
Fredrik Stenerfelt, hus C
Tony Wirén, hus A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och investeringar

Under 2017 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 och 300 000 kronor amorterades under året.

Under 2017 sattes ett lån på 12 468 667 kronor om, bundet i 4 år till 1,60 procents ränta.

Under januari 2017 genomfördes en inspektion med filmning av föreningens avloppsrör och pumpgrop.

Under april månad kontrollerades brandskyddet och branddörrarna justerades. Rökluckor besiktigades och dess batterier byttes.

Under september 2017 beställde styrelsen, och delade ut, nya luftfilter till alla medlemmar.

Under oktober månad tecknade föreningen ett nytt gruppavtal med ComHem om snabbare bredband. För medlemmar ingår nu ett bredband på 250 Mbit/s i avgiften.

I november justerades föreningens värmesystem för att optimera anläggningen inför vintern och komma till rätta med obalanser. Radiatorernas KV-värden beräknades och ställdes in, stamventilernas flöden mättes och justerades och värmecirkulationspumpen justerades.

Medlemsinformation

Under 2017 har styrelsen delat ut 7 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.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	4 357 860	4 357 860
Hyror och övriga intäkter	558 888	572 475
Kostnader exkl avskrivningar inkl räntekostnader	-3 733 010	-3 967 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 183 738	962 917
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	125 606	-20 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 309 345	942 629
Årets amorteringar	-300 000	-500 000
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	1 009 345	442 629
Likvida medel vid årets början	3 225 994	2 783 365
Likvida medel vid årets slut	4 235 338	3 225 994

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 106 (105) medlemmar fördelade på 69 lägenheter. Under året har 13 (12) medlemmar tillträtt samt 12 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 12 (12) antal överlåtelser. Samtliga av föreningens bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 917	4 930	4 872	4 873
Resultat efter finansiella poster	-43	-264	-1 863	-114
Årets resultat exkl avskrivningar	1 184	963	-636	1 118
Soliditet (%)	64,16	64,11	63,97	64,36
Genomsnittlig skuldränta(%)	2,26	2,68	2,71	3,13
Lån i förhållande till taxvärde(%)	45,86	46,08	57,95	57,95
Fastighetens belåningsgrad (%)	35,29	35,41	35,53	35,20
Fastighetslån kr/kvm	11 299	11 351	11 439	11 439
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	760	760	760	760

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

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

Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)

Fastighetens lån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm

Fastighetens totala fastighetslån i slutet av året dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 370 000	744 600	-36 526	-264 269	117 813 805
Disposition av föregående års resultat:		327 800	-592 069	264 269	0
Årets resultat				-43 448	-43 448
Belopp vid årets utgång	117 370 000	1 072 400	-628 595	-43 448	117 770 357

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-628 596
årets förlust	-43 448
	-672 044

behandlas så att till yttre fond reserveras	327 800
i ny räkning överföres	-999 844
	-672 044

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 916 748	4 930 031
Summa rörelseintäkter		4 916 748	4 930 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 007 157	-1 934 161
Övriga externa kostnader	4	-188 664	-208 384
Personalkostnader	5	-70 940	-72 635
Avskrivningar		-1 227 186	-1 227 186
Summa rörelsekostnader		-3 493 947	-3 442 366
Rörelseresultat		1 422 801	1 487 665
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 466 249	-1 752 238
Summa finansiella poster		-1 466 249	-1 751 934
Resultat efter finansiella poster		-43 448	-264 269
Årets resultat		-43 448	-264 269

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	179 148 216	180 368 802
Inventarier, verktyg och installationer	7	6 600	13 200
Summa materiella anläggningstillgångar		179 154 816	180 382 002
Summa anläggningstillgångar		179 154 816	180 382 002
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 338	2 338
Övriga fordringar	8	1 715 083	1 227 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	151 893	143 724
Summa kortfristiga fordringar		1 869 314	1 373 557
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 546 001	2 023 135
Summa kassa och bank		2 546 001	2 023 135
Summa omsättningstillgångar		4 415 315	3 396 692
SUMMA TILLGÅNGAR		183 570 131	183 778 694

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 370 000	117 370 000
Fond för yttre underhåll		1 072 400	744 600
Summa bundet eget kapital		118 442 400	118 114 600
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-628 596	-36 527
Årets resultat		-43 448	-264 269
Summa ansamlad förlust		-672 044	-300 796
Summa eget kapital		117 770 356	117 813 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	64 778 006	65 078 006
Summa långfristiga skulder		64 778 006	65 078 006
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		193 492	142 471
Skatteskulder		158 749	110 635
Övriga skulder		25 616	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	643 912	633 778
Summa kortfristiga skulder		1 021 769	886 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 570 131	183 778 694

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har skulder till kredit institut med förfallotidpunkt inom ett år, vilket är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga skulder eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter	4 357 860	4 357 860
P-plats och garage	508 150	510 350
Hysesintäkter, övr objekt ej moms	64 988	61 821
	4 930 998	4 930 031

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	163 991	231 291
Trädgårdsskötsel	119 684	105 321
Trivselåtgärder	1 088	0
Städkostnader	594	1 964
Hyra av entrémattor	42 337	35 213
Snöröjning/sandning	20 457	38 899
Serviceavtal	1 180	3 750
Hisskostnader	28 391	24 809
Reparationer	119 876	3 654
Hissreparationer	0	-53 661
Planerat underhåll	226 656	304 685
Fastighetsel	88 567	91 200
Uppvärmning	657 572	664 097
Vatten och avlopp	89 892	83 006
Avfallshantering	120 346	116 555
Försäkringskostnader	72 567	61 081
Kabel-tv	47 575	48 599
Bredband	103 019	102 465
Fastighetskatt	12 410	12 410
Kommunal fastighetsavgift	90 183	43 746
Övriga hyror	0	13 754
Förbrukningsmaterial	772	1 322
	2 007 157	1 934 160

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Porto	2 692	3 098
Föreningsgemensamma kostnader	12 715	44 753
Revisionsarvode	21 000	21 000
Ekonomisk förvaltning	95 812	91 624
Bankkostnader	4 750	4 100
Konsultarvoden	12 500	7 875
Juridisk konsultation	11 250	0
Övriga poster	27 946	35 934
	188 665	208 384

Not 5 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	-2017-12-31	-2016-12-31
Styrelsearvode	56 873	55 270
Sociala avgifter	14 067	17 365
	70 940	72 635

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186 103 000	186 103 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 103 000	186 103 000
Ingående avskrivningar	-5 734 198	-4 513 612
Årets avskrivningar	-1 220 586	-1 220 586
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 954 784	-5 734 198
Utgående redovisat värde	179 148 216	180 368 802
Taxeringsvärden byggnader	90 241 000	90 241 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	51 000 000
	141 241 000	141 241 000
Bokfört värde byggnader	117 176 216	118 396 802
Bokfört värde mark	61 972 000	61 972 000
	179 148 216	180 368 802

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 125	86 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 125	86 125
Ingående avskrivningar	-72 925	-66 325
Årets avskrivningar	-6 600	-6 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 525	-72 925
Utgående redovisat värde	6 600	13 200

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	25 746	24 636
Avräkningskonto förvaltare	1 689 337	1 202 859
	1 715 083	1 227 495

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	78 515	65 429
Entrémattor	0	5 950
Bredband	36 663	38 017
Ekonomisk förvaltning	25 140	24 953
Serviceavtal tak	3 539	0
Serviceavtal hissar	8 036	9 375
	151 893	143 724

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	3,07	2018-03-28	21 284 339	21 284 339
SEB	1,54	2022-07-28	14 687 500	14 987 500
SEB	5,10	2019-06-28	4 987 500	4 987 500
SEB	0,51	2019-12-28	11 350 000	11 350 000
SEB	1,60	2021-12-28	12 468 667	12 468 667
			64 778 006	65 078 006

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotid inom ett år, vilket är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	10 473	10 362
Upplupna styrelsearvoden	60 000	60 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	18 852	18 852
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna elkostnader	17 000	16 241
Upplupna värmekostnader	89 854	88 883
Upplupna kostnader för reparationer	55 837	0
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	0	20 462
Upplupna kostnader för snöröjning	0	2 947
Förutbetalda avgifter och hyror	370 896	395 031
	643 912	633 778

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	68 803 000	68 803 000
	68 803 000	68 803 000

Bromma

Av säkerhetsskäl publiceras inte styrelseledamöternas namnteckningar på webben. Vänligen kontakta styrelsen för en underskriven version.

Marc Lundqvist
Ordförande

Eva Johansson

Lars Ekman

Staffan Ekstrand

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Davidsson
Revisor
BoRevision i Sverige AB