

Styrelsen för Brf Balen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprätaat i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Balen 5 - med adress Frödingsvägen 6, 112 56 Stockholm - registrerades den 18 januari 2008. Den ekonomiska planen registrerades den 10 november 2009 av Bolagsverket.

Taxeringsvärdet uppgår till 33 171 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 13 771 000 kr och markvärdet till 19 400 000 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Län, Stockholm Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande utseende:

Fram till förra årsstämman 2018 var Anders Ramström (ordförande), Christopher Colfach och Lina Olofzon styrelseledamöter.

Vid årsmötet valdes Christopher Colfach (ordförande), Lina Olofzon, Ida Martelleur, Felix Gottvall och Karin Hallberg. Till suppleanter valdes Nanna Fridblom och Daniel Brynolf.

Revisor

Revisor har varit auktoriserad revisor Mats Ivarsson.

Valberedning

Valberedningen för år 2018 har bestått av ordinarie styrelseledamöter.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft fem protokollförda styrelsemöten. Årsstämman ägde rum den 21 maj 2018. Inga motioner inkom till stämman.

Inga större underhåll har utförts under 2018.

Arvoden

Vid förra årsstämman beslutades att styrelsens arvode skulle ändras från 75 % av ett prisbasbelopp till ett helt prisbasbelopp. Styrelsens arvode för räkenskapsåret uppgår således till 45 500 kr. Arvodet utbetalas under 2019.

Fastighetsförvaltning

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Balen 5 i Stockholm.

Avtal

Fastighetsskötseln handhas av BK Fastighetsförvaltning. För städningen ansvarar Ren Standard. A3 är bredbandsleverantör och ComHem levererar Kabel-TV. Complett Redovisning i Stockholm AB sköter den ekonomiska förvaltningen. Fastigheten är försäkrad i TryggHansa Försäkrings AB.

Lägenheter och lokaler

Totalytan för bostäderna är 1 415 kvadratmeter. Av föreningens 30 lägenheter har under räkenskapsåret 29 lägenheter upplåtits som bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt. Under året har tre överlåtelser av bostadsrätt skett.

Föreningen har en lokal på 150 kvadratmeter som uthyrs till en extern hyresgäst.

Ekonomi

Föreningen har ett lån på 3 200 000 kr. SEB handhar detta lån.

Byggnad och underhåll av byggnad under 2018

Nedanstående underhåll har utförts:

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Rörstambyte inkl ombyggnad WC/dusch	2010
Byte elstammar och ledningar lägenheter	2010
Renovering tvättstuga inkl nya maskiner	2010
Renovering trapphus inkl säkerhetsdörrar	2011
Ny fjärrvärmecentral	2012
Renovering yttertak	2012
Fönsterrenovering	2014
Renovering av vädringsbalkonger	2015
Dränering/tilläggsisolering av grund baksida	2016
Utemiljö	2017

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	987	979	999	995	1 030
Resultat efter finansiella poster	126	45	-149	-88	-386
Soliditet (%)	91	91	90	90	78

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 764 094	5 088 822	384 621	-1 180 760	44 523	35 101 300
Fond yttre underhåll			129 000	-84 477	96 614	141 137
Belopp vid årets utgång	30 764 094	5 088 822	513 621	-1 265 237	141 137	35 242 437

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 265 237
årets vinst	126 188
	-1 139 049
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	129 000
i ny räkning överföres	-1 268 049
	-1 139 049

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	986 761	978 598
Övriga rörelseintäkter	2	18 613	9 907
Summa rörelseintäkter		1 005 374	988 505
Fastighetskostnader			
Drift	3	-510 233	-560 951
Övriga externa kostnader		-154 453	-185 218
Styrelsearvoden		-59 796	-44 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 969	-122 969
Summa rörelsekostnader		-847 451	-913 298
Rörelseresultat		157 923	75 207
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 748	-30 684
Summa finansiella poster		-31 735	-30 684
Resultat efter finansiella poster		126 188	44 523
Resultat före skatt		126 188	44 523
Årets resultat		126 188	44 523

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggning

4, 5

37 573 998

37 696 967

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

46 500

47 000

Övriga fordringar

4 690

52 083

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 914

35 118

Summa kortfristiga fordringar

93 104

134 201

Kassa och bank

Kassa och bank

1 173 947

907 604

Summa omsättningstillgångar

1 267 051

1 041 805

SUMMA TILLGÅNGAR

38 841 049

38 738 772

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 764 094	30 764 094
Upplåtelseavgift		5 088 822	5 088 822
Fond för yttre underhåll		513 621	384 621
Summa bundet eget kapital		36 366 537	36 237 537
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 265 237	-1 180 760
Årets resultat		126 188	44 523
Summa fritt eget kapital		-1 139 049	-1 136 237
Summa eget kapital		35 227 488	35 101 300
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 200 000	3 260 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 424	300
Leverantörsskulder		71 230	0
Skatteskulder		98 980	143 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 927	233 642
Summa kortfristiga skulder		413 561	377 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 841 049	38 738 772

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Inkomstskatt

Föreningen betalar ingen inkomstskatt.

Avsättningar

Fond för yttre underhåll

Reservation för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens stadgar.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnad

Avskrivning sker enligt en rak plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningen har skett med 0,5 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggning

Avskrivning har skett med 5 % av anskaffningsvärdet.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	71 309	69 336
Hysesintäkter, ej momsreg lokaler	186 000	186 000
Avgifter, bostadsrätter	674 244	714 370
Bredband	55 208	8 892
Övriga ersättningar och intäkter	18 613	9 907
	1 005 374	988 505

Not 3 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	44 012	38 700
Övriga utgifter för fastighetsskötsel	11 250	35 991
Reparationer och underhåll	6 925	73 693
Fastighetsel	28 767	28 796
Vatten	43 886	42 061
Fjärrvärme	236 658	244 539
Avfallshantering	28 617	26 473
Städning	19 124	19 124
Fastighetsförsäkringar	36 240	34 514
Kabel-TV	8 146	8 012
Bredband	46 608	9 048
	510 233	560 951

Not 4 Byggnader, mark och markanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	23 115 534	23 115 534
Ingående anskaffningsvärde mark	15 371 505	15 371 505
Markanläggning	147 825	147 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 634 864	38 634 864
Ingående avskrivningar	-937 897	-814 928
Årets avskrivningar byggnad	-115 578	-115 578
Årets avskrivningar markanläggning	-7 391	-7 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 060 866	-937 897
Utgående redovisat värde	37 573 998	37 696 967
Taxeringsvärden byggnader	13 771 000	13 771 000
Taxeringsvärden mark	19 400 000	19 400 000
	33 171 000	33 171 000


Not 5 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000
	13 500 000	13 500 000

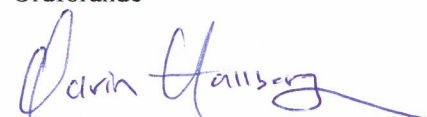
Not 6 Långfristiga skulder,
varav kortfristig del är 80 000 kr.

	2018-12-31	2017-12-31
Lån nr 31658624 Räntesats: 1,01 %	-3 200 000	-3 260 000
	-3 200 000	-3 260 000

Stockholm den 29 mars 2019



Christer Colfach
Ordförande



Karin Hallberg



Lina Olofzon




Felix Gottvall



Ida Martelleur

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2019



Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor