

Årsredovisning

för

Brf Balen 5

769618-1770

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Balen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad 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 årsstämman 2017 var Anders Ramström (ordförande), Petter Damberg, Kajsa Kymmer, Oscar Löfstedt samt Patrik Nordlander styrelseledamöter. Vid årsstämman valdes samma styrelseledamöter. Som styrelsesuppleanter valdes Christopher Colfach och Lina Olofzon.

Pga flytt från fastigheten avgick Oscar Löfstedt sommaren 2017, Patrik Nordlander under hösten 2017 samt Kajsa Kymmer under våren 2018. Efter Kajsa Kymmers flytt har Christopher Colfach och Lina Olofzon börjat delta i styrelsearbetet.

Revisor

Revisor har varit auktoriserad revisor Mats Ivarsson.

Valberedning

Valberedningen för år 2017 har bestått av ordinarie styrelseledamöter.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft fem protokollförda styrelsemöten. Årsstämman ägde rum den 29 maj 2017. Inga motioner inkom till stämman.

Inga större underhåll har utförts under 2017.

Fastighetsnät för fiber har installerats i fastigheten och gruppavtal för bredband har tecknats.

Arvoden

Styrelsens arvode för räkenskapsåret uppgår till 33 600 kr (75 % av ett prisbasbelopp för 2017, vilket är 44 800 kr). Arvodet utbetalades under 2018.

Fastighetsförvaltning

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Balen 5 i Stockholm.

Avtal

Fastighetsskötseln handhas av BK Fastighetsförvaltning. För städningen ansvarar Ren Standard. IP-Only 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 fem överlåtelser av bostadsrätt skett.

Föreningen har en lokal på 150 kvadratmeter som uthyrs till en extern hyresgäst. Föreningen sänkte avgifterna 2017 med 10% gällande från 1 juli 2017.

Ekonomi

Föreningen har ett lån på 3 260 000 kr. SEB handhar detta lån.

Byggnad och underhåll av byggnad under 2017

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 vådringsbalkonger | 2015 |
| Dränering/tilläggsisolering av grund baksida | 2016 |
| Utemiljö | 2017 |

Markanläggning under 2017

Arbetet med utemiljön som påbörjades under 2016 har slutförts under räkenskapsåret.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 979 | 999 | 995 | 1 030 | 1 047 |
| Resultat efter finansiella poster | 45 | -149 | -88 | -386 | 12 |
| Soliditet (%) | 91 | 90 | 90 | 78 | 75 |

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 | 255 621 | -902 301 | -149 459 | 35 056 777 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -149 459 | 149 459 | 0 |
| Fond yttre underhåll | | | 129 000 | -129 000 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 44 523 | 44 523 |
| Belopp vid årets utgång | 30 764 094 | 5 088 822 | 384 621 | -1 180 760 | 44 523 | 35 101 300 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 180 760 |
| årets vinst | 44 523 |
| | -1 136 237 |
| | |
| behandlas så att | |
| avsättes till fond för yttre underhåll | 129 000 |
| i ny räkning överföres | -1 265 237 |
| | -1 136 237 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 978 598 | 999 320 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 9 907 | 8 459 |
| Summa rörelseintäkter | | 988 505 | 1 007 779 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | 3 | -560 951 | -759 332 |
| Övriga externa kostnader | | -185 218 | -140 412 |
| Styrelsearvoden | | -44 160 | -43 664 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -122 969 | -118 914 |
| Summa rörelsekostnader | | -913 298 | -1 062 322 |
| Rörelseresultat | | 75 207 | -54 543 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 50 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -30 684 | -94 966 |
| Summa finansiella poster | | -30 684 | -94 916 |
| Resultat efter finansiella poster | | 44 523 | -149 459 |
| Resultat före skatt | | 44 523 | -149 459 |
| Årets resultat | | 44 523 | -149 459 |

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggning

4, 5

37 696 967

37 784 611

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

47 000

31 000

Övriga fordringar

52 083

262

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 118

33 509

Summa kortfristiga fordringar

134 201

64 771

Kassa och bank

Kassa och bank

907 604

1 121 113

Summa omsättningstillgångar

1 041 805

1 185 884

SUMMA TILLGÅNGAR

38 738 772

38 970 495

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 30 764 094 | 30 764 094 |
| Upplåtelseavgift | 5 088 822 | 5 088 822 |
| Fond för yttre underhåll | 384 621 | 255 621 |
| Summa bundet eget kapital | 36 237 537 | 36 108 537 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 180 760 | -902 301 |
| Årets resultat | 44 523 | -149 459 |
| Summa fritt eget kapital | -1 136 237 | -1 051 760 |
| Summa eget kapital | 35 101 300 | 35 056 777 |

Långfristiga skulder

6

| | | |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 3 260 000 | 3 560 000 |
|------------------------------------|-----------|-----------|

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Förskott från kunder | 300 | 0 |
| Leverantörsskulder | 0 | 37 840 |
| Skatteskulder | 143 530 | 94 370 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 233 642 | 221 508 |
| Summa kortfristiga skulder | 377 472 | 353 718 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 738 772

38 970 495

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

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|------------------|
| Nettoomsättningen per rörelsegren | | |
| Hysesintäkter bostäder | 69 336 | 66 621 |
| Hysesintäkter, ej momsreg lokaler | 186 000 | 186 000 |
| Avgifter, bostadsrätter | 714 370 | 746 699 |
| Bredband | 8 892 | 0 |
| Övriga ersättningar och intäkter | 9 907 | 8 459 |
| | 988 505 | 1 007 779 |

Not 3 Drift

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 38 700 | 32 006 |
| Övriga utgifter för fastighetsskötsel | 35 991 | 11 561 |
| Reparationer och underhåll | 73 693 | 320 883 |
| Fastighetsel | 28 796 | 25 379 |
| Vatten | 42 061 | 40 807 |
| Fjärrvärme | 244 539 | 242 445 |
| Avfallshantering | 26 473 | 26 476 |
| Städning | 19 124 | 19 124 |
| Fastighetsförsäkringar | 34 514 | 32 871 |
| Kabel-TV och internet | 8 012 | 7 780 |
| Bredbandskostnader | 9 048 | 0 |
| | 560 951 | 759 332 |

Not 4 Byggnader, mark och markanläggningar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 23 115 534 | 23 115 534 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 15 371 505 | 15 371 505 |
| Markanläggning | 147 825 | 112 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 38 634 864 | 38 599 539 |
| Ingående avskrivningar | -814 928 | -696 014 |
| Årets avskrivningar byggnad | -115 578 | -115 578 |
| Årets avskrivningar markanläggning | -7 391 | -3 336 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -937 897 | -814 928 |
| Utgående redovisat värde | 37 696 967 | 37 784 611 |
| 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

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 13 500 000 | 13 500 000 |
| | 13 500 000 | 13 500 000 |

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

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lån nr 31658624 Räntesats: 0,99 % | -3 260 000 | -3 560 000 |
| | -3 260 000 | -3 560 000 |

Stockholm den 30 april 2018



Anders Ramström
Ordförande



Petter Damberg
Ledamot



Kajsa Kymmer
Ledamot



Lina Olofzon
Suppleant



Christopher Colfach
Suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2018



Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor