

Kallelse årsstämma 2018

**Medlemmar i Brf Balladen kallas härmed till ordinarie
föreningsstämma.**

torsdagen den 7 juni kl 19.00 i Taubeskolan

Dagordning

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning om revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
10. Beslut ifråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Andra beslutet om antagande av nya stadgar, bilaga 1
17. Mötets avslutande

Välkomna!

Styrelsen Brf Balladen

Brf Balladen i Västra Eriksberg
Org nr 769623-3274

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning:

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Balladen i Västra Eriksberg är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-22 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-22 och nuvarande stadgar 2015-05-12.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sannegården 76:2 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 2011-09-16, lagfart erhöles 2013-01-30. Fastigheten består av ett flerbostadshus med nybyggnadsår 2013 och värdeår 2013. Byggnadernas totalyta är 4 315 kvm fördelade på 65 bostäder med en sammanlagd yta om 4 245 kvm samt lokalyta om 70 kvm. Föreningen disponerar över 55 st parkeringsplatser varav 35 st i garage samt 2 MC-platser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar avseende dels sopsug (ga:10), dels p-platser, belysning, grönområden, dränering mm inom området (ga:40).

Föreningen deltar dessutom i en gemensamhetsanläggning (ga:46) avseende garage, gård, belysning, källarutrymmen mm inom kvarteret tillsammans med intilliggande fastighet Sannegården 76:1 (Brf Serenaden i Västra Eriksberg).

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärde:

Anskaffningsvärde byggnader	119 990 000 kr
Anskaffningsvärde mark	49 010 000 kr
Taxeringsvärde byggnad	76 004 000 kr
Taxeringsvärde mark	41 119 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	115 000 000 kr
Lokaler	2 123 000 kr

Lägenheterna är fördelade enligt:

1rok	2rok	3rok	4rok
16	16	24	9

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Närbutik	70 kvm	2018-09-30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målat golv i söprum

Ny butiksinnehavare Didis livs

Inglasning balkonger

Filter till radiatorer i samtliga lägenheter köps in och bekostas av föreningen

Hysesfri december

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	100
Antal tillkommande medlemmar	25
Antal avgående medlemmar	17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	108

Under året har 11 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2017	2018
	<u>Utfall</u>	<u>Prognos</u>
IB Likvida medel	1194	837
Inbetalningar		
Rörelsens intäkter	2 961	3 052
Ökning förutbetalda kostnader	9	0
Summa inbetalningar	2 970	3 052
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-1 983	-1 758
Ökning upplupna kostnader	-272	0
Amortering lån	-1 072	-1 226
Summa utbetalningar	-3 327	-2 984
Förändring under året	-357	68
Utgående balans likvida medel	837	905

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 127 350 kr enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Carina Andersson	Ordförande	
Oskar Kolmyr	Kassör	Avgått 2017-12-31
Fredrik Lindblad	Kassör	
Tuomo Saraanen	Ledamot	
Kim Blixberg	Ledamot	Avgått 2017-09-12
Johan Tigér	Suppleant	

Valberedning

Lars Johansson

Revisorer

Anders Linné Auktoriserad revisor Deloitte AB

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 31 maj 2017.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Ingen förändring är planerad för 2018.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter byggnadens färdigställande.

Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 072 292 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	2 843	2 983	3 079	3 062
Resultat efter finansiella poster	tkr	-223	-243	-284	-82
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		501	501	546	546
Lån/kvm bostadsrättsyta		7 300	7 993	8 166	8 360
Elkostnader/kvm totalyta		37	28	28	32
Vattenkostnader/kvm totalyta		20	32	26	26
Värmekostnad/kvm totalyta		58	52	46	51
Soliditet	%	79,8	79,1	79,0	78,6

Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	75 006 000	-	-	75 006 000
Upplåtelseavgifter	57 269 000	-	-	57 269 000
Fond för yttre underhåll	448 875	127 350	-	576 225
Summa bundet eget kapital	132 723 875	127 350	0	132 851 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-618 999	-127 350	-243 395	-989 744
Årets resultat	-243 395	-223 019	243 395	-223 019
Summa fritt eget kapital	-862 394	-350 369	0	-1 212 763
Summa eget kapital	131 861 481	-223 019	0	131 638 462

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fond för yttre underhåll		
Vid årets ingång	448 875	321 525
Årets avsättning enligt stadgar	127 350	127 350
Vid årets slut	<u>576 225</u>	<u>448 875</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-862 394
Årets resultat före förändring av yttre fond	-223 019
Årets avsättning till yttre fond	-127 350
Totalt	<u>-1 212 763</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanseras i ny räkning	-1 212 763
Totalt	<u>-1 212 763</u>

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 842 712	2 836 394
Övriga rörelseintäkter		118 065	146 675
Summa rörelseintäkter		<u>2 960 777</u>	<u>2 983 069</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 247 303	-1 160 582
Övriga externa kostnader	4	-59 610	-49 779
Personalkostnader	5	-86 736	-86 737
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 200 857	-1 200 849
Summa rörelsekostnader		<u>-2 594 506</u>	<u>-2 497 947</u>
<i>Rörelseresultat</i>		366 271	485 122
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		3	25
Räntekostnader		-589 293	-728 542
Summa finansiella poster		<u>-589 290</u>	<u>-728 517</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-223 019	-243 395
<i>Resultat före skatt</i>		-223 019	-243 395
<i>Årets resultat</i>		<u>-223 019</u>	<u>-243 395</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	164 136 966	165 336 866
Inventarier, verktyg och installationer	8	5 742	6 699
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>164 142 708</u>	<u>165 343 565</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>164 142 708</u>	<u>165 343 565</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	20 328	7 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	38 855	61 397
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>59 183</u>	<u>68 840</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	836 982	1 194 046
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>836 982</u>	<u>1 194 046</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>896 165</u>	<u>1 262 886</u>
Summa tillgångar		<u>165 038 873</u>	<u>166 606 451</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		75 006 000	75 006 000
Upplåtelseavgift		57 269 000	57 269 000
Fond för yttre underhåll		576 225	448 875
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>132 851 225</u>	<u>132 723 875</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-989 744	-618 999
Årets resultat		-223 019	-243 395
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 212 763</u>	<u>-862 394</u>
Summa eget kapital		<u>131 638 462</u>	<u>131 861 481</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	31 922 770	33 107 354
Summa långfristiga skulder		<u>31 922 770</u>	<u>33 107 354</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13	936 292	824 000
Leverantörsskulder		176 790	313 862
Skatteskulder		42 460	28 650
Övriga skulder	14	0	20 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	322 099	450 774
Summa kortfristiga skulder		<u>1 477 641</u>	<u>1 637 616</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>165 038 873</u>	<u>166 606 451</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	10 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 125 514	2 125 514
Hysesintäkter lokaler	74 946	90 752
Hysesintäkter garage/p-platser	375 725	355 617
Hysesintäkter övriga	33 025	30 950
Hysesintäkter vatten	79 062	79 121
Hysesintäkter kabel-TV	154 440	154 440
Summa	<u>2 842 712</u>	<u>2 836 394</u>

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	273 779	259 246
Reparationer	69 597	23 804
El	161 706	124 238
Uppvärmning	257 383	229 287
Vatten	90 590	141 431
Sophämtning	70 360	65 447
Övriga driftskostnader	323 889	317 129
Summa	<u>1 247 304</u>	<u>1 160 582</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsavgift	21 230	21 230
Övriga externa kostnader	38 380	28 549
Summa	<u>59 610</u>	<u>49 779</u>

Not 5 Personal

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	66 000	66 000
Sociala kostnader	20 736	20 737
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	<u>86 736</u>	<u>86 737</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	1 199 900	1 199 892
Maskiner och inventarier	957	957
Summa	<u>1 200 857</u>	<u>1 200 849</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	169 000 000	169 000 000
Utgående anskaffningsvärden	169 000 000	169 000 000
Ingående avskrivningar	-3 663 134	-2 463 242
- Årets avskrivningar	-1 199 900	-1 199 892
Utgående avskrivningar	-4 863 034	-3 663 134
Redovisat värde	164 136 966	165 336 866

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	9 570	9 570
Utgående anskaffningsvärden	9 570	9 570
Ingående avskrivningar	-2 871	-1 914
- Årets avskrivningar	-957	-957
Utgående avskrivningar	-3 828	-2 871
Redovisat värde	<u>5 742</u>	<u>6 699</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekonto	20 328	7 443
Summa	20 328	7 443

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda serviceavtal	0	4 945
Förutbetald kabel-TV	14 076	14 076
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 779	42 376
Summa	<u>38 855</u>	<u>61 397</u>

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Transaktionskonto	836 982	1 194 046
Summa	<u>836 982</u>	<u>1 194 046</u>

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Nya lån	Utg. skuld
SEB	2,27 %	2017-06-28	11 160 500	-11 160 500	-	-
SEB	2,50 %	2018-06-28	11 520 000	-280 000	-	11 240 000
Stadshypotek	1,04 %	2020-06-30	11 250 854	-227 292	-	11 023 562
Stadshypotek	1,14 %	2021-06-30	-	-	10 595 000	10 595 000
Avgår nästa års amortering	-	-	<u>-824 000</u>	<u>-112 292</u>	-	<u>-936 292</u>
			33 107 354	-11 780 084	10 595 000	31 922 270

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	936 292	824 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Källskatt	0	9 930
Arbetsgivaravgift	0	10 400
Summa	0	20 330

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	224 375	268 489
Fastighetsskötsel	19 137	874
El	5 000	40 000
Värme	40 000	65 000
Vatten	9 000	60 000
Extern revisor	14 500	13 000
Räntekostnader	1 561	3 007
Övriga upplupna kostnader	8 526	404
Summa	322 099	450 774

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Pantör och därmed jämförliga säkerhet som har ställt för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	36 725 000	36 725 000
Summa ställda säkerheter	36 725 000	36 725 000

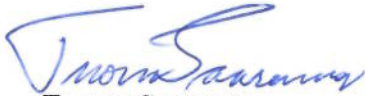
Göteborg 2018 - 05 - 03



Carina Andersson
Ordförande



Fredrik Lindblad
Ledamot



Tuomo Saraanen
Ledamot



Johan Tiger
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 16.

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor