

Årsredovisning för

Brf Balladen 1

769610-2370

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Balladen 1, 769610-2370 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Byggnaden, som uppfördes 1956, ligger i Solna kommun och har beteckningen Balladen 1.

Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningens byggnad utgörs av ett flerfamiljshus i 9 plan med 35 st. lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningen har 5 st. lokaler, vilka alla varit uthyrda under året. Till fastigheten hör även 12 st. parkeringsplatser och 22 st. garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala arean uppgår till 3 493 kvm, 2 601 kvm utgör boarea och 893 kvm utgör lokalarea.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Stambyte	2006
Utbyte av hisskorg	2010
Elarbeten	2013-2014
Fasad, balkong, fönster, gårdsplan och tak	2015
Räddningsväg	2015
Ny beläggning på parkeringsdeck	2016
En lokal ombyggd till en lägenhet	2016

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2003-12-17.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, cykelrum, barnvagnsrum, skyddsrum och förrådsutrymmen

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 0 och högst 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-04-27) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maud Gardelius	Ledamot	Ordförande
Agneta Svensson	Ledamot	
Ole Höglind	Ledamot	Kassör
Lennart Tjällgren	Ledamot	
Jan Nacksten	Ledamot	
Anna O'Konor	Suppleant	
Göran Bringer	Revisor	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av ordförande och en ledamot, två i föreningen.
- Styrelsen har under året hållit 13 st. protokollförda sammanträden och ett icke protokollfört sammanträde.

Valberedning

Charlotte Fjelkegård
Kristina Lidén Nyberg

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Azets Insight AB Uppsala
Hiss-Hissjour	Kone AB
Städning trapphus/tvättstuga	Rentec Fastighetsservice AB t.o.m. 28/2 2017
Fastighetsskötsel	Rentec Fastighetsservice AB
Kabel-TV UPC	Com Hem AB
Sophämtning	SUEZ Recycling AB
Matavfallssortering	Solna Stad
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Elleverans	Vattenfall AB
Dygnet runt-service	Fastighetsjour AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Veteranpoolen

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Årsavgifterna för 2017 är tillsvidare oförändrade.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

7 st. lägenheter har bytt ägare under året samt att en lokal är ombyggd till en ny lägenhet.

Bytt beläggning på parkeringsdeck från plattor till asfalt.

Två st. nya tvättmaskiner till tvättstugan.

Styrelsen har sökt bygglov från Solna Stad om ombyggnation av en lokal till två st. nya lägenheter vid källarplan och ansökt om startbesked.

Föreningen har genomfört en försöksperiod med webbokning av tvättstugan.

Föreningens lån 38765787 på 1 000 000 kronor har återbetalats till SEB.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	46	46
Tillkommande medlemmar	10	5
Avgående medlemmar	-10	-5
Summa	46	46

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 520	2 530	2 370	2 372
Resultat efter finansiella poster, tkr	-590	-1 685	371	194
Soliditet %	61	58	67	66
Underhållsfond, tkr	409	1 250	1 092	934
Genomsnittlig skuldränta, %	0,9	1,6	2,9	3,7

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

Not Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	32 209 586	1 422 136	1 250 411	1 251 603	-1 684 664	34 449 072
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			158 300			158 300
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 000 000			-1 000 000
Balanseras i ny räkning				-842 964	1 684 664	841 700
Upplåtelse av ny bostadsrätt		3 650 000				3 650 000
Årets resultat					-590 167	-590 167
Belopp vid årets utgång	32 209 586	5 072 136	408 711	408 639	-590 167	37 508 905

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	408 639
Årets resultat	-590 167
Totalt	-181 528
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	339 828
reserveras till fond för yttre underhåll	-158 300
i ny räkning överförs	-
Totalt	181 528

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 520 275	2 529 990
Övriga rörelseintäkter		15 777	358
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 536 052	2 530 348
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 145 602	-3 128 765
Övriga externa kostnader		-99 567	-135 762
Personalkostnader	4	-53 821	-50 835
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-609 332	-572 737
Summa rörelsekostnad		-2 908 322	-3 888 099
Rörelseresultat		-372 270	-1 357 751
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		445	886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 342	-327 799
Summa finansiella poster		-217 897	-326 913
Resultat efter finansiella poster		-590 167	-1 684 664
Resultat före skatt		-590 167	-1 684 664
Årets resultat		-590 167	-1 684 664

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	58 325 214	57 524 996
Inventarier, verktyg och installationer	6	634 110	598 957
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		58 959 324	58 123 953
Summa anläggningstillgångar		58 959 324	58 123 953
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 023	8 230
Övriga fordringar		18 128	20 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 374	65 294
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		26 525	94 081
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 256 113	1 057 632
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 256 113	1 057 632
Summa omsättningstillgångar		2 282 638	1 151 713
SUMMA TILLGÅNGAR		61 241 962	59 275 666

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 281 722	33 631 722
Fond för yttre underhåll		408 711	1 250 411
<i>Summa bundet eget kapital</i>		37 690 433	34 882 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		408 639	1 251 603
Årets resultat		-590 167	-1 684 664
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-181 528	-433 061
Summa eget kapital		37 508 905	34 449 072
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	23 057 200	24 317 200
<i>Summa långfristiga skulder</i>		23 057 200	24 317 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		260 000	180 000
Leverantörsskulder		66 730	8 074
Övriga skulder		18 214	11 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		330 913	309 546
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		675 857	509 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 241 962	59 275 666

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-372 270	-1 357 751
Erhållna räntor	445	886
Erlagda räntor	-218 342	-327 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	609 332	572 737
	<u>19 165</u>	<u>-1 111 927</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	19 165	-1 111 927
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	67 556	-970
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	86 463	-58 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 184	-1 171 519
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-65 806	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 378 897	-6 379 684
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 444 703	-6 379 684
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		7 000 000
Amortering av låneskulder	-1 180 000	-165 000
Upplåtelseavgift	3 650 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 470 000	6 835 000
Årets kassaflöde	1 198 481	-716 203
Likvida medel vid årets början	1 057 632	1 773 835
Likvida medel vid årets slut	2 256 113	1 057 632

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>År</i>
Byggnader	25 793 570	200
Renovering	7 326 162	50
Elinstallation	76 990	10
Hissrenovering	453 281	20
Takrenovering	113 042	15
Trapphus/Entré	228 058	10
Garage	257 521	10
Fönster	12 934	10
Radiatorventiler	110 025	20
Fönster 2013	190 499	25
Elarbeten	622 822	30
Ombyggnation till lägenhet	1 378 897	40
Tvättmaskin	65 806	10
Fasad, fönster, balkong	6 379 684	40

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Hyror	-	7 231
Hyror lokal, moms	341 089	405 710
Garage och p-platser	257 579	234 163
Årsavgifter	1 920 971	1 882 487
EI	636	399
Summa	2 520 275	2 529 990

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	25 526	20 046
Snöröjning	13 092	-
Trädgårdsskötsel	15 086	12 329
Städ	19 424	27 812
Hissbesiktning	2 366	5 784
Övriga fastighetskostnader	2 695	14 357
Reparationer	72 109	157 289
Reparation hissar	15 349	12 533
Reparation byggnad	1 312 195	2 250 000
El	48 929	42 663
Fjärrvärme	387 951	373 162
Vatten	49 319	52 367
Sophämtning	21 640	22 708
Fastighetsförsäkring	62 979	40 541
Kabel-Tv	9 260	9 252
Fastighetsskatt	87 682	87 922
Summa	2 145 602	3 128 765

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	42 804	41 005
Löner	1 355	1 600
Totala löner och ersättningar	44 159	42 605
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 662	8 230
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	53 821	50 835

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	61 122 643	54 742 959
- Nyanskaffningar	1 378 897	6 379 684
	62 501 540	61 122 643
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 597 647	-3 053 370
- Årets avskrivning enligt plan	-578 679	-544 277
	-4 176 326	-3 597 647
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	58 325 214	57 524 996

Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Balladen 1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	26 589 000	26 258 000
Taxeringsvärde mark:	25 268 000	26 508 000
	<u>51 857 000</u>	<u>52 766 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	47 400 000	48 200 000
Lokaler:	4 457 000	4 566 000
	<u>51 857 000</u>	<u>52 766 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	781 122	781 122
- Nyanskaffningar	65 806	
Utgående anskaffningsvärde	<u>846 928</u>	<u>781 122</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-182 165	-153 705
- Årets avskrivning enligt plan	-30 653	-28 460
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-212 818</u>	<u>-182 165</u>
Utgående redovisat värde	634 110	598 957

Not 7 Långfristiga skulder

	<i>Ränta%</i> 2016-12-31	<i>Lånets omsättnings- dag</i>	<i>Amorteringar år 2017 enligt låneavtal</i>	<i>Lånebelopp 2016-12-31</i>	<i>Lånebelopp 2015-12-31</i>
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SEB	0,45	2017-09-28	-	14 272 200	14 272 200
SEB	0,87	2018-12-28	200 000	3 150 000	3 270 000
SEB	0,10	2017-04-28	60 000	5 895 000	5 955 000
SEB	0,36	2017-06-28	-	-	1 000 000
Totalt			260 000	23 317 200	24 497 200

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	23 663 000	24 663 000
Summa ställda säkerheter	23 663 000	24 663 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny underhållsplan.

Ombyggnation av lokal på källarplan till två st. nya lägenheter.

Byte av ventiler i radiatorsystemet och Injustering av värmesystemet.

Iordningsställande av entrégården med trädgårdsmöbler samt vinterkurkor och växter.

Underskrifter

Solna 2017 -

Maud Gardelius

Agneta Svensson

Ole Höglind

Lennart Tjällgren

Jan Nacksten

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 -

Göran Bringer
Bringer Revision AB