

Årsredovisning

för

Brf Balen 5

769618-1770

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Balen 5, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 27 733 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 14 333 000 kr och markvärdet till 13 400 000 kr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande utseende:

Fram till årsstämman 2015-05-10 var Roger Hedström (ordförande), Anders Ramström, Max Rhodin Edlund, Malin Persson och Sara Lundahl styrelseledamöter.

Vid årsstämman valdes som ordinarie styrelseledamöter Anders Ramström, Max Rhodin Edlund, Roger Hedström och Petter Damberg. Som styrelsesuppleanter valdes Samuel Wahlgren och Patrik Nordlander. På styrelsens konstituerande möte valdes Roger Hedström som ordförande.

2015-06-25 flyttade Max Rhodin Edlund från Balen 5 och avgick då från styrelsen. Ordinarie styrelse fortsatt med tre ledamöter.

Revisor

Revisor har varit auktoriserad revisor Mats Ivarsson.

Valberedning

Valberedningen för år 2015 har bestått av ordinarie styrelseledamöter.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda styrelsemöten.

Årsstämman ägde rum den 10 maj 2015. Inga motioner inkom till stämman.

Styrelsen hade hänskjutit till stämman att rösta om nya föreningsstadgar för Balen 5. På extra föreningsstämma den 24 juni 2015 beslutades att anta nya stadgar.

Styrelsen har under räkenskapsåret fått ventilationskontrollen, s k OVK, godkänd.

Miljöförvaltningen har granskat föreningens egenkontrollarbete med godkänt resultat.

Det systematiska brandskyddsarbetet har påbörjats och ingår i årsplanen.

Styrelsen har arbetat för nya föreningsstadgar för Balen 5, vilka blev gällande 2015-09-01.

Styrelsen har beslutat att skjuta på åtgärder av gångväg och ytor baksida till 2016 p g a för dåligt underlag för beslut.

Arvoden

Styrelsens arvode för räkenskapsåret uppgår till 33 225 kr (75 % av ett prisbasbelopp för 2015, vilket är 44 300 kr). Arvodet utbetalas under 2016.

Fastighetsförvaltning

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Balen 5 i Stockholm.

Avtal

Fastighetsskötseln handhas av BK Fastighetsförvaltning. För städningen ansvarar Ren Standard. Internetleverantör är ComHem. 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 28 lägenheter upplåtits som bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. Under räkenskapsåret har en hyresrätt sålts, renoverats och fr o m 16 november 2015 överlåtits som bostadsrätt. Under året har åtta överlåtelser av bostadsrätt skett.

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

Ekonomi

Under räkenskapsåret har två lån lösts och föreningen har nu enbart ett lån kvar på 3 712 500 kr. SEB handhar detta lån.

Byggnad och underhåll av byggnad under 2015

Under räkenskapsåret har reparation av rör och golvbrunn i tvättstuga utförts.

Vädringsbalkonger har renoverats enligt underhållsplan.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<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
<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Gångväg samt ytor baksida	2016

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-730 509
årets förlust	-87 792
	-818 301
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	84 000
upplöses från fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-902 301
	-818 301

Föreningen har att ta ställning till ovanstående deposition

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

Resultaträkning

	Not	2015-01-01	2014-01-01
	1	-2015-12-31	-2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	994 508	1 030 392
Övriga rörelseintäkter	2	21 786	7 395
Summa rörelseintäkter		1 016 294	1 037 787
Fastighetskostnader			
Drift	3	-583 980	-872 907
Övriga externa kostnader		-131 225	-122 882
Styrelsearvoden		-43 664	-43 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 578	-115 578
Summa rörelsekostnader		-874 447	-1 155 130
Rörelseresultat		141 847	-117 343
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 497	26 742
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 136	-295 578
Summa finansiella poster		-229 639	-268 836
Resultat efter finansiella poster		-87 792	-386 179
Resultat före skatt		-87 792	-386 179
Årets resultat		-87 792	-386 179

Balansräkning

Not
1

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

37 791 025

37 906 603

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

46 500

Övriga fordringar

46 519

5 748

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 140

35 604

Summa kortfristiga fordringar

82 659

87 852

Kassa och bank

Kassa och bank

1 351 889

3 596 913

Summa omsättningstillgångar

1 434 548

3 684 765

SUMMA TILLGÅNGAR

39 225 573

41 591 368

Balansräkning	Not 1	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 764 094	29 884 390
Upplåtelseavgift		5 088 822	3 053 362
Fond för yttre underhåll		171 621	327 621
Summa bundet eget kapital		36 024 537	33 265 373
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-730 509	-500 330
Årets resultat		-87 792	-386 179
Summa fritt eget kapital		-818 301	-886 509
Summa eget kapital		35 206 236	32 378 864
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 262 500	7 920 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		450 000	960 000
Leverantörsskulder		864	22 098
Skatteskulder		92 460	91 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 513	218 936
Summa kortfristiga skulder		756 837	1 292 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 225 573	41 591 368
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		13 500 000	13 500 000
Summa ställda säkerheter		13 500 000	13 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inkomstskatt

Föreningen betalar ingen inkomstskatt.

Avsättningar

Fond för yttre underhåll

Reservering 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.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	79 049	126 886
Hysesintäkter, ej momsreg lokaler	186 000	186 000
Avgifter, bostadsrätter	729 461	717 507
Övriga ersättningar och intäkter	21 786	7 395
Öresutjämning	-2	-1
	1 016 294	1 037 787

Not 3 Drift

	2015	2014
Fastighetsskötsel	40 857	37 500
Övr utgifter för fastighetsskötsel	7 370	4 485
Reparation och underhåll	180 869	485 566
El	23 791	23 756
Vatten	35 116	34 290
Fjärrvärme	206 676	209 671
Avfallshantering	24 712	22 792
Städning	24 764	19 125
Fastighetsförsäkringar	31 305	27 938
Kabel-TV och internet	7 776	7 784
Gas	745	0
	583 981	872 907

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 115 534	23 115 534
Mark	15 371 505	15 371 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 487 039	38 487 039
Ingående avskrivningar	-580 436	-464 858
Årets avskrivningar	-115 578	-115 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-696 014	-580 436
Utgående redovisat värde	37 791 025	37 906 603
Taxeringsvärden byggnader	14 333 000	14 333 000
Taxeringsvärden mark	13 400 000	13 400 000
	27 733 000	27 733 000

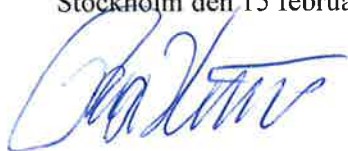
Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 884 390	3 053 362	327 621	-500 330	-386 179
Ökning av insatskapital	2 180 296	879 704			
Disposition av föregående års resultat:			84 000	-230 179	386 179
Fond yttre underhåll			-240 000		
Årets resultat					-232 628
Belopp vid årets utgång	32 064 686	3 933 066	171 621	-730 509	-232 628

Not 6 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Lån nr 31658608 Räntesats: 3,64 % t o m 2015-06-28	0	1 237 500
Lån nr 31658624 Räntesats: 3,18 % t o m 2016-09-28	3 262 500	3 712 500
Lån nr 31658640 Räntesats: 2,78 % t o m 2015-11-28	0	2 970 000
	3 262 500	7 920 000

Stockholm den 15 februari 2016



Roger Hedström
Ordförande, ledamot



Anders Ramström
Ledamot



Petter Damberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 februari 2016



Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Balen 5
Org.nr. 769618-1770

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balen 5 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Balen 5 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 februari 2016



Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor