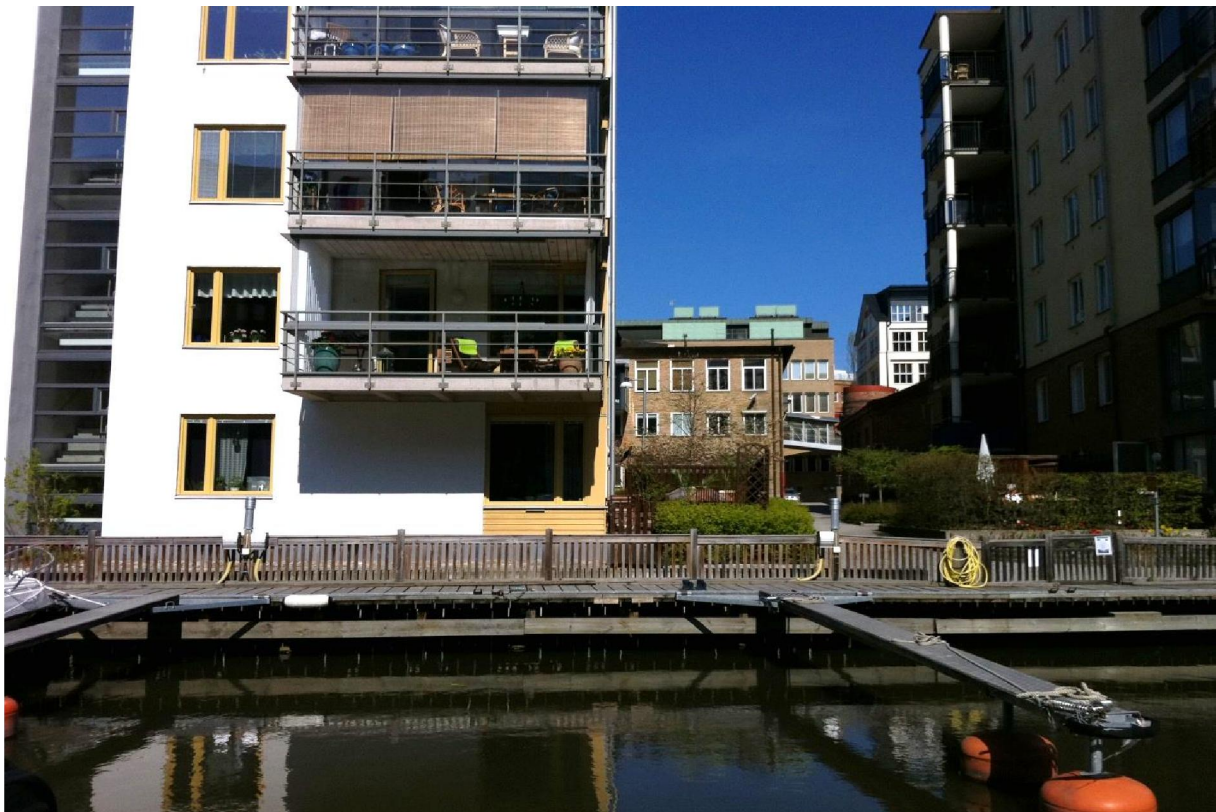


Årsredovisning

Brf Bällsta Brygga

Org nr 769607-5022

Styrelsen för Brf Bällsta Brygga
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Bällsta Brygga

Ågatan 14, 172 62 Sundbyberg, Stockholm

www.sbc.se/ballstabrygga

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person

Föreningens fastighet



Byggnad

Föreningen äger fastigheten Eken 13 i Sundbybergs kommun.

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan är 3020,2 kvm, varav 2702,5 kvm bostadsyta fördelat på två hus innehållande 16 respektive 14 lägenheter..

Lägenhetsfördelning

2 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 58,75 kvm

7 st 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 76,35 kvm

20 st 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 97,07 kvm

1 st 5 rum och kök med en genomsnittlig yta av 109 kvm

Samtliga 30 bostadsrätter är upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2013;

Byggnad	38 000 000
Mark	<u>20 400 000</u>
	58 400 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. I fastigheten finns en värmeväxlare och i lägenheterna vattenradiatorer. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättning skall ske årligen med belopp som anges i underhållsplan, uppdaterad 2012. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-14 . Den ekonomiska planen registrerades 2003-06-02.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2007-11-12.

Ågatans samfällighetsförening äger och förvaltar Ågatan (GA1) och Strandpromenaden (GA2). Brf Bällsta Bryggas andel i samfälligheten är c:a 10 %. Vi har ingen representant i styrelsen men deltar aktivt vid årsmöten med motioner mm. från och med i år sitter Kjell Wallin i samfällighetens valberedning.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 48 st medlemmar fördelade på 30 st medlemslägenheter.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Trappstädning inklusive entremattor har under året skötts av Wilde Städ. Kjell Wallin har arbetat som vice värd.

Avtal finns med Vattenfall om elleverans samt med Norrenergi om leverans av fjärrvärme. Leverans av vatten och tömning sopor har skötts av Sundbybergs Stad.

Avtal finns med COM Hem för kabel-TV och bredbandsuppkoppling.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2014 haft följande sammansättning

Björn Axberg	Ledamot
Mariann Gynnerstedt	Ledamot,
Marie-Louise Kings	Ledamot
Kjell Wallin	Ledamot
Björn Öhlin	Ledamot
Roger Eriksson	Suppleant

Revisorer

Tomas Jonasson, Borev Revisionsbyrå AB

Anders Ahlford, Boenderevisor

Valberedning

Maria Häggblom och Anita Nyström

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 9 protokollförda möten.

Årets överlåtelse

Under året har en överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet

Årets händelser 2014

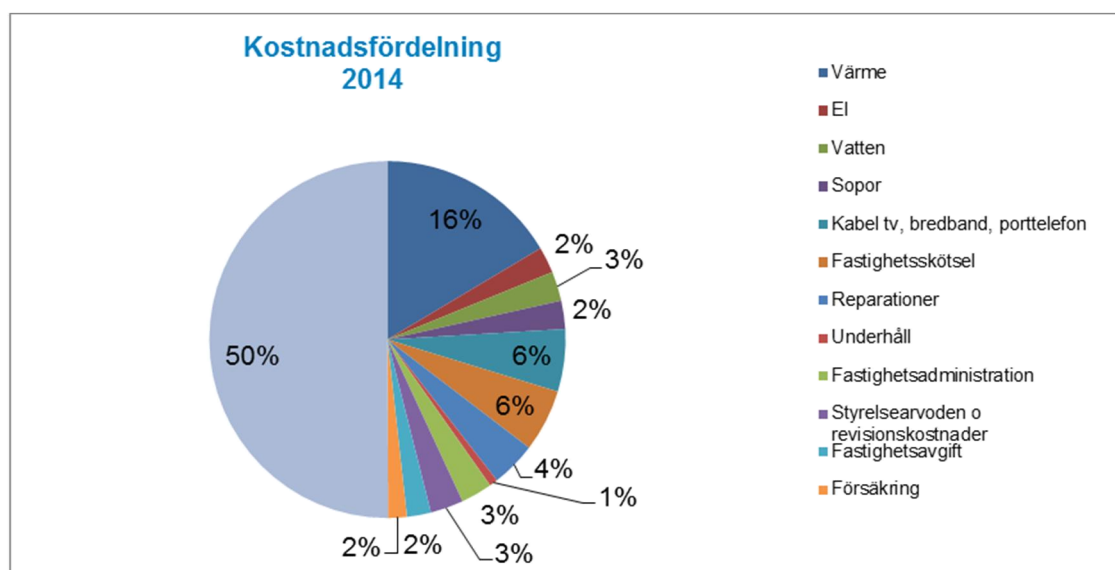
- 2 lägenheter i hus 16 har haft vattenläckage. Den ena lägenheten vid två tillfällen. Reparationen efter sista gången blev lyckad.
- Husens bänkar renoverade och lackade
- Husens grunder mot ån är lagade och målade
- Hissen i hus 16 har krånglat. Kontaktoret är bytta

- Hissen i hus 14 har stått still i tre veckor innan reparationen blev utförd.
Frekvensstyrningen är utbytt
- Tre lampglas har varit trasiga och bytts ut till en kostnad av 1 200 kr per styck
- Vår- och höststädning med fest har genomförts med god uppslutning

- Egenbesiktning genomförd av fastigheterna utan större anmärkning
- Framtida utveckling:

Framtida utveckling

Styrelsen jobbar aktivt med att ha sund ekonomi och ha en fortsatt välskött förening. Vi ser dock gärna att fler boende blir aktiva och kan medverka i olika projekt.



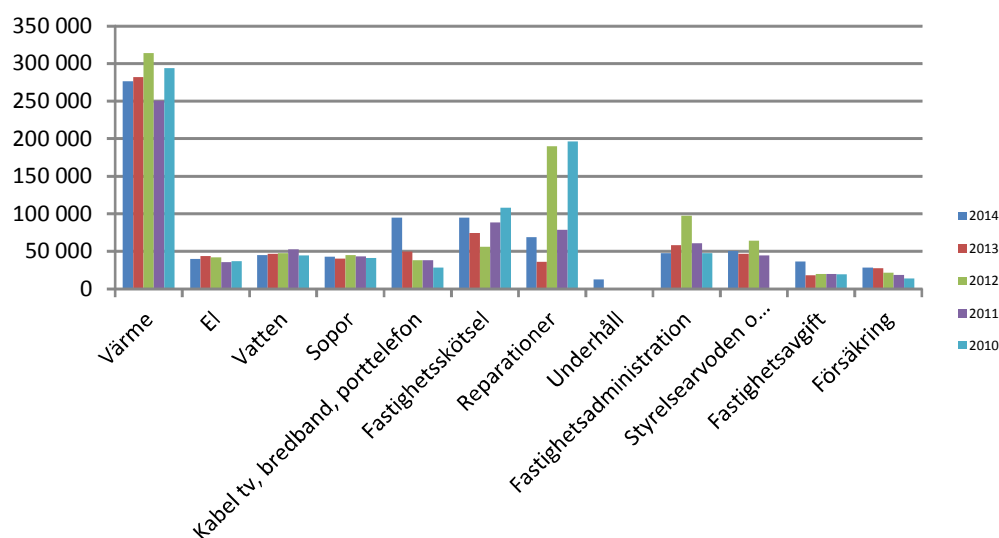
Föreningens ekonomi

- Föreningen har en mycket stabil ekonomi.
- Avgifterna sänktes med 10 % 2014
- Beslut har tagits att sänka avgifterna under 2015 med 15 %.

Flerårsjämförelse	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	1 943 637	2 020 167	2 155 656	2 202 633	1 974 643
Res. efter finansiella poster	-40 903	241 875	21 537	405 203	171 656
Soliditet (%)	65,77	65,41	64,80	65,14	64,50
Årsavgift/kvm bostadsrättyta, kr	717	731	797	797	731
Lån per kvm bostadsrättyta, kr	10 462	10 687	10 721	10 962	10 962
Lån per total uthyrd kvm	10 462	10 687	10 721	10 962	10 962
Genomsnittlig skuldränta %	2,95%	3,21%	3,72%	3,61%	3,13%
Fastighetens belåningsgrad	34,17%	34,77%	34,81%	35,53%	35,47%
Värmekostnad per kvm totalyta	92	93	104	83	97
Elkostnad per kvm totalyta	13	15	14	12	12
Vattenkostnad per kvm totalyta	15	15	16	18	15

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens

Kostnadsutveckling exklusive räntekostnader



Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Balanserat resultat 1 228 836

Årets resultat -40 930

1 187 932

Styrelsen föreslår stämman att

Enligt stadgarna avsätta

till yttre fond 115 000

i ny räkning överföres 1 072 932

1 187 932

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 943 637	2 020 167
Summa rörelseintäkter		1 943 637	2 020 167
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-694 361	-592 647
Övriga externa kostnader	3	-56 885	-68 066
Personalkostnader	4	-90 448	-63 694
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-315 681	-156 215
Summa rörelsekostnader		-1 157 375	-880 622
Rörelseresultat		786 262	1 139 545
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		14 745	32 112
Räntekostnader fastighetslån		-841 910	-929 782
Resultat efter finansiella poster		-40 903	241 875
Skatt på årets resultat		0	-930
ÅRETS RESULTAT		-40 903	240 945

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	82 772 068	83 087 749
Inventarier	7	63 500	0
		82 835 568	83 087 749
Summa anläggningstillgångar		82 835 568	83 087 749
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		8	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	49 435	48 012
		49 443	48 012
Kassa och bank		873 080	1 144 292
Summa omsättningstillgångar		922 523	1 192 304
SUMMA TILLGÅNGAR		83 758 091	84 280 053

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		52 780 000	52 780 000
Yttre reparationsfond		1 121 000	1 006 000
		53 901 000	53 786 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 228 835	1 102 891
Årets resultat		-40 903	240 945
		1 187 932	1 343 836
Summa eget kapital		55 088 932	55 129 836
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	28 179 826	28 787 326
		28 179 826	28 787 326
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	100 000	100 000
Leverantörsskulder		36 895	34 969
Skatteskulder		54 660	38 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	297 778	189 312
		489 333	362 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 758 091	84 280 053
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		31 450 000	31 450 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	786 262	1 139 545
Årerföring gjorda avskrivningar	315 681	156 215
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	1 101 943	1 295 760
Erhållen ränta	14 745	32 112
Erlagd ränta	-841 910	-929 782
Betald inkomstskatt	0	-930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	274 778	397 160
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-1 431	-29 845
Leverantörsskulder- förändring	1 926	34 969
Övriga kortfr. fordringar - förändring	124 516	-598 506
Kassaflöde från rörelseresultat	125 011	-593 382
Investeringsverksamheten		
Inköp inventarier	-63 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-63 500	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-607 500	-92 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-607 500	-92 500
Årets kassaflöde	-271 211	-288 722
Likvida medel vid årets början	1 144 292	1 433 013
Likvida medel vid årets slut	873 081	1 144 291

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.
BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	0,50%
-----------	-------

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 217 kr per bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Lön till fastighetsskötare har utbetalats med 48 895 kr. Styrelsearvoden har utbetalats med 30 000 kr avseende år 2013- 2014.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014-01-01 2014-12-31	Kr per/m2	2013-01-01 2013-12-31	Kr per/m2
Årsavgifter bostadsrätt	1 938 740	717	1 974 643	731
Hyresintäkter P tillstånd	1 500		1 550	
Överlåtelse- och pantbrevsavgifter	1 110		2 225	
Övriga intäkter	2 287		41 749	
Summa	1 943 637		2 020 167	

Not 2 Driftkostnader

	2014-01-01 2014-12-31	Kr per/m2	2013-01-01 2013-12-31	Kr per/m2
<u>Fastighetsskötsel</u>				
Snöröjning o markunderhåll	-99	0	0	0
Städning	-30 237	-11	-39 188	-14
Material	-4 696	-2	-159	0
Bevakning o Besiktningskostnader	-13 332	-5	-8 571	-3
Övriga externa kostnader	0	0	0	0
Summa	-48 364		-47 918	

Reparationer

Reparation bostäder	-9 332	-3	-18 218	-7
Reparation installationer	-40 286	-15	-15 513	-6
Reparation utvändigt	-12 051	-4	0	0
Reparation tomt	-7 261	-3	-2 485	-1
Summa	-68 930		-36 216	

Underhåll

Underhåll markytor	-12 589	-5	0	0
Summa	-12 589		0	

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	-39 876	-15	-43 957	-16
Värme	-276 709	-102	-282 046	-104
Vatten o avlopp	-44 944	-17	-46 657	-17
Sophämtning	-43 150	-16	-40 275	-15
Kabel tv, bredband, porttelefon	-94 945	-35	-49 874	-18
Summa	-499 624		-462 809	

Fstighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsförsäkring	-28 344	-10	-27 553	-10
Fastighetsskatt bostad	-36 510	-14	-18 150	-7
Summa	-64 854	-24	-45 703	-17

Summa driftkostnader	-694 361		-592 646	
-----------------------------	-----------------	--	-----------------	--

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-01-01	Kr	2013-01-01	Kr
	2014-12-31	per/m2	2013-12-31	per/m2
Förvaltningsarvode	-25 000	-9	-25 000	-9
Revisionskostnader	-8 938	-3	-9 625	-4
Medlemsavgifter brf organisationer	-4 660	-2	-4 440	-2
Övriga administrationskostnader	-18 287	-7	-29 001	-11
Summa	-56 885	-21	-68 066	-26

Not 4 Personalkostnader

	2014-01-01	Kr	2013-01-01	Kr
	2014-12-31	per/m2	2013-12-31	per/m2
Styrelsearvoden	-30 000	-11	-30 000	-11
Lön fastighetsskötare	-48 895	-18	-26 670	-10
Sociala avgifter enl lag och avtal	-11 553	-4	-7 024	-3
Summa	-90 448		-63 694	

Not 5 Avskrivningar enligt plan

	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Avskrivningar på byggnader	-315 681	-156 215
Summa	-315 681	-156 215

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	63 136 270	63 136 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 136 270	63 136 270
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 142 219	-986 004
Årets avskrivningar enligt plan	-315 681	-156 215
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 457 900	-1 142 219
Utgående redovisat värde	61 678 370	61 994 051
Mark	21 093 698	21 093 698
Utgående bokfört värde	82 772 068	83 087 749
Taxeringsvärden		
Byggnader	38 000 000	38 000 000
Mark	20 400 000	20 400 000
Summa	58 400 000	58 400 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	63 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 500	0
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående redovisat värde	63 500	0

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda serviceavtal	9 967	5 164
Förutbetald bevakning	5 490	5 280
Förutbetald försäkring	12 275	15 865
Förutbetald kabel tv/ Bredband	21 703	21 703
Summa	49 435	48 012

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Yttre repfond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 780 000		1 006 000	1 102 890	240 945
Förändring yttre fond enligt stämmobeslut			115 000	125 945	-240 945
Avsättning yttre fond					-40 903
Belopp vid årets utgång	52 780 000		1 121 000	1 228 835	-40 903

Not 10 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2014-12-31	2013-12-31
SEB	2,74%	2015-01-28	4 540 223	4 610 223
SEB	2,18%		4 262 000	4 799 500
SEB	3,22%	2018-02-28	9 992 000	9 992 000
SEB	3,32%	2016-08-28	4 981 019	4 981 019
SEB	3,02%	2017-03-28	4 404 584	4 404 584
Summa			28 179 826	28 787 326
Nästa års beräknade amortering			100 000	100 000
Amortering år 2-5			400 000	400 000
Amortering efter år 5			27 779 826	28 387 326
Summa skuld			28 279 826	28 887 326

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Föutbetalda avgifter	103 370	95 252
Upplupen fjärrvärmekostnad	40 389	34 577
Upplupen el	4 448	3 881
Upplupen ränta	4 667	5 221
Upplupna styrelse- och revisionskostnader inkl soc.avg	74 339	49 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>70 565</u>	<u>956</u>
Summa	297 778	189 313

Stockholm / 2015

Mariann Gynnerstedt

Marie-Louise Kings

Kjell Wallin

Björn Öhlin

Björn Axberg

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2015

Tomas Jonasson
Borev Revisionsbyrå AB

Anders Ahlford
Boenderevisor