

Årsredovisning

Brf Bällsta Brygga

Org nr 769607-5022

Styrelsen för Brf Bällsta Brygga
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31



Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

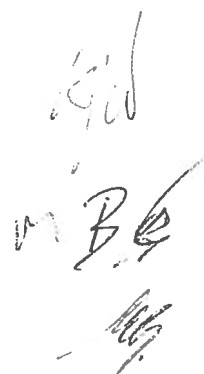
Brf Bällsta Brygga

Ågatan 14, 172 62 Sundbyberg, Stockholm

ballstabrygga.bostadsratterna.se/

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be 'M.B.' and other illegible marks.

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.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

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 49 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 26 maj 2015 haft följande sammansättning

Kjell Wallin	Ordförande
Marie-Louise Kings	Vice ordf.
Mariann Gynnerstedt	Kassör
Björn Öhlin	Sekreterare
Jesper Eronn	Suppleant
Patrik Hildingsson	Suppleant

Revisorer

Tomas Jonasson, Borev Revisionsbyrå AB
Anders Ahlford, Boenderevisor

Lars Jonasson, Borev Revisionsbyrå AB, suppelant

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 2015

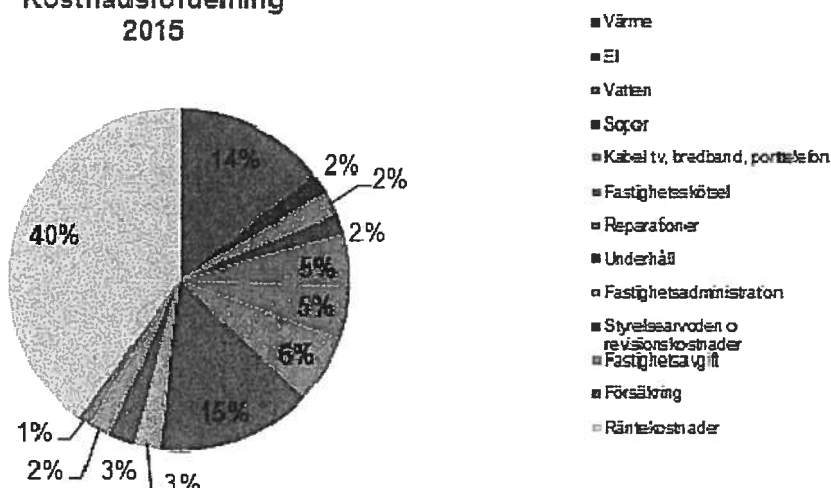
- Hissen i hus 16 har krånglat. Styrning och motor för hissdörrar är bytta.
- Varmvattnet var tidvis kallare. En ventil har bytts. Efter det har det varit ok.
- Spolning av köksstammarna har genomförts

- Målning av träfasader mm. amt soprum har skett
- Byte av cykelrumsdörr har gjorts p.g.a. skador som gamla dörren hade
- Nya fasadarmaturer har monterats sedan de befintliga stulits.
- Obligatoriska ventilationskontrollen är genomförd och ok efter justering i en lägenhet.
- Tillsammans med närliggande Brf har en arbetsgrupp bildats med avsikt att påverka de byggplaner som är på gång på andra sidan Bällstaån.
- Vår- och höststädning med fest har genomförts med god uppslutning

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.

Kostnadsfördelning
2015



Flerårsjämförelse	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	1 689 359	1 943 637	2 020 167	2 155 656	2 202 633
Res. efter finansiella poster	-549 335	-40 904	241 875	21 537	405 203
Soliditet (%)	65,65	65,77	65,41	64,80	65,14
Årsavgift/kvm bostadsrättyta, kr	610	717	731	797	797
Lån per kvm bostadsrättyta, kr	10 425	10 462	10 687	10 962	10 962
Lån per total uthyrd kvm	10 425	10 462	10 687	10 962	10 962
Genomsnittlig skuldränta %	2,72%	2,95%	3,22%	3,63%	3,61%
Fastighetens belåningsgrad	34,18%	34,17%	34,77%	35,59%	35,47%
Värmekostnad per kvm totalyta	91	92	93	104	83
Elkostnad per kvm totalyta	13	13	15	14	12
Vattenkostnad per kvm totalyta	14	15	15	16	15

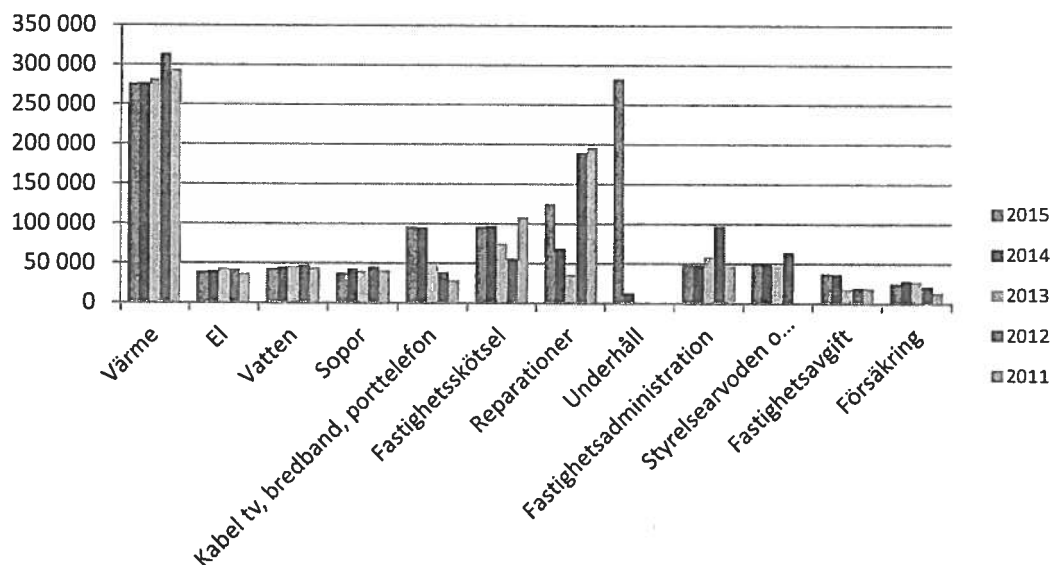
*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Handwritten signature and initials:
B. S.
Mg

Föreningens ekonomi

- Föreningen har en mycket stabil ekonomi.
- Avgifterna sänktes med 15 % 2015
- Styrelsen har föreslagit att yttre rep fond upplöses med 370 tkr för att täcka kostnaden för utvändig målning och fasadarmaturer.

Kostnadsutveckling exklusive räntekostnader



Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Balanserat resultat 1 072 932

Årets resultat -549 337

525 595

Styrelsen föreslår stämman att

Enligt stadgarna avsätta

till yttre fond 115 000

ur yttre fond upplösa -370 000

i ny räkning överföres 780 595

525 595

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

Handwritten signatures and initials:
B.O.
Mg

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 689 358	1 943 637
Summa rörelseintäkter		1 689 358	1 943 637
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 034 539	-694 361
Övriga externa kostnader	3	-64 142	-56 885
Personalkostnader	4	-59 680	-90 448
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-322 381	-315 681
Summa rörelsekostnader		-1 480 742	-1 157 375
Rörelseresultat		208 616	786 262
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		8 996	14 745
Räntekostnader fastighetslån		-766 949	-841 910
Resultat efter finansiella poster		-549 337	-40 903
ÅRETS RESULTAT		-549 337	-40 903

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	82 456 387	82 772 068
Inventarier	7	56 800	63 500
		82 513 187	82 835 568
Summa anläggningstillgångar		82 513 187	82 835 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		20	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	41 934	49 435
		41 954	49 443
Kassa och bank		508 960	873 080
Summa omsättningstillgångar		550 914	922 523
SUMMA TILLGÅNGAR		83 064 101	83 758 091

Pj
w
B. B
16

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		52 780 000	52 780 000
Yttre reparationsfond		1 236 000	1 121 000
		54 016 000	53 901 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 072 932	1 228 835
Årets resultat		-549 337	-40 903
		523 595	1 187 932
Summa eget kapital		54 539 595	55 088 932
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	28 079 826	28 179 826
		28 079 826	28 179 826
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	100 000	100 000
Leverantörsskulder		97 009	36 895
Skatteskulder		74 215	54 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	175 949	297 778
		444 680	489 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 064 101	83 758 091
POSTER INOM LINJEN		2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter		31 450 000	31 450 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

led
in
B. B.
16

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	208 616	786 262
Återföring gjorda avskrivningar	322 381	315 681
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	530 997	1 101 943
Erhållen ränta	8 996	14 745
Erlagd ränta	-766 949	-841 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-226 956	274 778
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	7 488	-1 432
Leverantörsskulder - förändring	60 114	1 926
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-104 767	124 516
Kassaflöde från rörelseresultat	-37 165	125 010
Investeringsverksamheten		
Inköp inventarier	0	-63 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-63 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-100 000	-607 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-607 500
Årets kassaflöde	-364 121	-271 212
Likvida medel vid årets början	873 080	1 144 292
Likvida medel vid årets slut	508 959	873 080

[Handwritten signatures and initials]

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

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%
Inventarier	20%

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 1 243 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.
Anspråktagande 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 24 475 kr. Styrelsearvoden har utbetalats med 30 000 kr avseende år
2014- 2015.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015-01-01 2015-12-31	Kr per/m2	2014-01-01 2014-12-31	Kr per/m2
Årsavgifter bostadsrätt	1 647 930	610	1 938 740	717
Hyresintäkter P tillstånd	40 350		1 500	
Överlåtelse- och pantbrevsavgifter	1 112		1 110	
Övriga intäkter	-34		2 287	
Summa	1 689 358		1 943 637	

Not 2 Driftkostnader

	2015-01-01 2015-12-31	Kr per/m2	2014-01-01 2014-12-31	Kr per/m2
<u>Fastighetsskötsel</u>				
Snöröjning o markunderhåll	0	0	-99	0
Städning	-30 636	-11	-30 237	-11
Material	-1 933	-1	-4 696	-2
Bevakning o Besiktningskostnader	-38 668	-14	-13 332	-5
Summa	-71 237		-48 364	

Reparationer

Reparation bostäder	0	0	-9 333	-3
Reparation gemensamma lokaler	-25 422	-9	0	0
Reparation installationer	-86 988	-32	-40 286	-15
Reparation utvändigt	-7 399	-3	-12 051	-4
Reparation tomt	-5 076	-2	-7 261	-3
Summa	-124 885		-68 931	

Underhåll

Underhåll huskropp utvändigt	-282 850	-105	0	0
Underhåll markytor	0	0	-12 589	-5
Summa	-282 850		-12 589	

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	-39 293	-15	-39 875	-15
Värme	-276 095	-102	-276 709	-102
Vatten o avlopp	-43 647	-16	-44 944	-17
Sophämtning	-37 627	-14	-43 150	-16
Kabel tv, bredband, porttelefon	-96 272	-36	-94 945	-35
Summa	-492 934		-499 623	

Fastighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsförsäkring	-25 343	-9	-28 344	-10
Fastighetsskatt bostad	-37 290	-14	-36 510	-14
Summa	-62 633	-23	-64 854	-24

Summa driftkostnader	-1 034 539		-694 361	
-----------------------------	-------------------	--	-----------------	--

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-01-01	Kr	2014-01-01	Kr
	2015-12-31	per/m2	2014-12-31	per/m2
Förvaltningsarvode	-25 000	-9	-25 000	-9
Revisionskostnader	-15 250	-6	-8 938	-3
Medlemsavgifter brf organisationer	-4 660	-2	-4 660	-2
Övriga administrationskostnader	-19 232	-7	-18 287	-7
Summa	-64 142	-24	-56 885	-21

Not 4 Personalkostnader

	2015-01-01	Kr	2014-01-01	Kr
	2015-12-31	per/m2	2014-12-31	per/m2
Styrelsearvoden	-27 686	-10	-30 000	-11
Lön fastighetsskötare	-24 475	-9	-48 895	-18
Sociala avgifter enl lag och avtal	-7 519	-3	-11 553	-4
Summa	-59 680		-90 448	

Not 5 Avskrivningar enligt plan

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Avskrivningar på byggnader	-315 681	-315 681
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-6 000	0
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-700	0
Summa	-322 381	-315 681

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	63 136 270	63 136 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 136 270	63 136 270
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 457 900	-1 142 219
Årets avskrivningar enligt plan	-315 681	-315 681
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 773 581	-1 457 900
Utgående redovisat värde	61 362 689	61 678 370
Mark	21 093 698	21 093 698
Utgående bokfört värde	82 456 387	82 772 068
Taxeringsvärden		
Byggnader	38 000 000	38 000 000
Mark	20 400 000	20 400 000
Summa	58 400 000	58 400 000

[Handwritten signatures and initials]

Not 7 Maskiner o inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	63 500	0
Årets inköp	0	63 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 500	63 500
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-6 700	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 700	0
Utgående redovisat värde	56 800	63 500

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda serviceavtal	7 305	9 967
Förutbetald bevakning	0	5 490
Förutbetald försäkring	12 925	12 275
Förutbetald kabel tv/ Bredband	21 704	21 703
Summa	41 934	49 435

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Yttre repfond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 780 000		1 121 000	1 228 835	-40 903
Förändring yttre fond enligt stämmobeslut			115 000	-155 903	40 903
Avsättning yttre fond					-549 337
Årets resultat					-549 337
Belopp vid årets utgång	52 780 000		1 236 000	1 072 932	-549 337

Not 10 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2015-12-31	2014-12-31
SEB	1,58%	2020-01-28	4 540 223	4 610 223
SEB	1,58%	2020-01-28	4 262 000	4 292 000
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
Kortfristig del			-100 000	-100 000
Summa			28 079 826	28 179 826
Nästa års beräknade amortering			100 000	100 000
Amortering år 2-5			400 000	400 000
Amortering efter år 5			<u>27 679 826</u>	<u>27 779 826</u>
Summa skuld			28 179 826	28 279 826

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Föutbetalda avgifter	90 823	103 370
Upplupen fjärrvärmekostnad	0	40 389
Upplupen el	0	4 448
Upplupen ränta	4 217	4 667
Upplupna styrelse- och revisionskostnader inkl soc.avg	79 905	74 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 004	70 565
Summa	175 949	297 778

Stockholm 9, 15 2016


Kjell Wallin

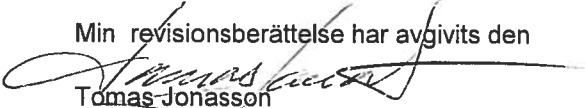

Björn Ohlin


Marie-Louise Kings


Mariann Gynnerstedt

Min revisionsberättelse har avgivits den

11 15 2016


Tomas Jonasson
Borev Revisionsbyrå AB

Anders Ahlford
Boenderevisor

