

Årsredovisning för
Brf Balladen 1
769610-2370
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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 2017-01-01 - 2017-12-31. 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 fastighet

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 37 st. lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningen har 4 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, 2 749 kvm utgör boarea och 744 kvm utgör lokalarea.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
5 st	2 rum och kök
15 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
Inköp av 2 nya tvättmaskiner	2016
En lokal ombyggd till två lägenheter	2017
Nerfart riktad stenkant	2017

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, förrådsutrymmen + ett nytt förrådsutrymme för uthyrning plus 5 gallerförråd, samtliga för uthyrning för Brf Balladens 1 medlemmar.

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 (2017-04-27) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maud Gardelius	Ledamot	Ordförande
Agneta Svensson	Ledamot	
Ole Höglind	Ledamot	Kassör
Lennart Tjällgren	Ledamot	
Anna O'Konor	Suppleant	Ordinarie ledamot fr. o m 2017-05-22
Ebba Brusewitz	Suppleant	
Göran Bringer	Revisor	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av ordförande och en ledamot, två i föreningen.
- Styrelsen har under året hållit 12 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 Andersson-Johansson AB fr. o m 1/3 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 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 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 2018 är tillsvdare oförändrade.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 3 st lägenheter har bytt ägare under året samt en lokal är ombyggd till 2 st ny lägenheter
- Nerfart riktad stenkant
- Inköp av nya trädgårdsmöbler
- Inköp av vintertåliga blomkrukor till entrégården och parkeringsdäcket
- Infordran av anbud för byte av radiatorer i samtliga lägenheter i Brf Ballanden 1

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	46	46
Tillkommande medlemmar	4	10
Avgående medlemmar	-2	-10
Summa	48	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

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 488	2 536	2 530	2 370
Resultat efter finansiella poster, tkr	591	-590	-1 685	371
Soliditet %	63	61	58	67
Underhållsfond, tkr	227	409	1 250	1 092
Genomsnittlig skuldränta, %	0,7	0,9	1,6	2,9

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	5 072 136	408 711	408 639	-590 167	37 508 905
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			158 300			158 300
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-339 828			-339 828
Balanseras i ny räkning				-408 639	590 167	181 528
Upplåtelse av ny bostadsrätt		2 639 500				2 639 500
Årets resultat					590 896	590 896
Belopp vid årets utgång	32 209 586	7 711 636	227 183	-	590 896	40 739 301

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	-
Årets resultat	590 896
Totalt	590 896
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att av fond för yttre underhåll ianspråk tas reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	-
	155 571
	435 325
Totalt	590 896

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 487 674	2 520 275
Övriga rörelseintäkter		2 370	15 777
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 490 044	2 536 052
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-895 229	-2 145 602
Övriga externa kostnader		-102 504	-99 567
Personalkostnader	4	-53 029	-53 821
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-682 324	-609 332
Summa rörelsekostnad		-1 733 086	-2 908 322
Rörelseresultat		756 958	-372 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 062	-218 342
Summa finansiella poster		-166 062	-217 897
Resultat efter finansiella poster		590 896	-590 167
Resultat före skatt		590 896	-590 167
Årets resultat		590 896	-590 167

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	60 419 163	58 325 214
Inventarier, verktyg och installationer	6	599 070	634 110
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>61 018 233</u>	<u>58 959 324</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 018 233</u>	<u>58 959 324</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	6 023
Övriga fordringar		16 530	18 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 958	2 374
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>75 488</u>	<u>26 525</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 224 866	2 256 113
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>3 224 866</u>	<u>2 256 113</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 300 354</u>	<u>2 282 638</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>64 318 587</u>	<u>61 241 962</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 921 222	37 281 722
Fond för yttre underhåll		227 183	408 711
<i>Summa bundet eget kapital</i>		40 148 405	37 690 433
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-	408 639
Årets resultat		590 896	-590 167
<i>Summa fritt eget kapital</i>		590 896	-181 528
Summa eget kapital		40 739 301	37 508 905
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	22 657 200	23 057 200
<i>Summa långfristiga skulder</i>		22 657 200	23 057 200
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	260 000
Leverantörsskulder		251 692	66 730
Övriga skulder		26 362	18 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 032	330 913
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		922 086	675 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 318 587	61 241 962

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	756 958	-372 270
Erhållna räntor	-	445
Erlagda räntor	-166 062	-218 342
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	682 324	609 332
	<u>1 273 220</u>	<u>19 165</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 273 220	19 165
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-48 964	67 556
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	106 230	86 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 330 486	173 184
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-65 806
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 741 233	-1 378 897
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 741 233	-1 444 703
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-260 000	-1 180 000
Upplåtelseavgift	2 639 500	3 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 379 500	2 470 000
Årets kassaflöde	968 753	1 198 481
Likvida medel vid årets början	2 256 113	1 057 632
Likvida medel vid årets slut	3 224 866	2 256 113

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 *Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar*
Genomsnittlig skuldränta *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

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
Ombyggnation till två lägenheter	2 741 232	40
Tvättmaskin	65 806	10
Fasad, fönster, balkong	6 379 684	40

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hyror lokal, moms	279 850	341 089
Garage och p-platser	252 755	257 579
Årsavgifter	1 955 069	1 920 971
EI	-	636
Summa	2 487 674	2 520 275

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	21 529	25 526
Snöröjning	1 712	13 092
Trädgårdsskötsel	13 515	15 086
Städ	31 069	19 424
Sotning	10 266	-
Hissbesiktning	1 556	2 366
Övriga fastighetskostnader	20 964	2 695
Reparationer	49 735	72 109
Reparation hissar	12 477	15 349
Reparation byggnad	57 818	1 312 195
El	54 049	48 929
Fjärrvärme	392 614	387 951
Vatten	50 545	49 319
Sophämtning	21 929	21 640
Fastighetsförsäkring	56 543	62 979
Kabel-Tv	9 627	9 260
Fastighetsskatt	89 281	87 682
Summa	895 229	2 145 602

Not 4 Personalkostnader

***Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader,
inklusive pensionskostnader***

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	39 998	42 804
Löner	3 300	1 355
Totala löner och ersättningar	43 298	44 159
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 731	9 662
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	53 029	53 821

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	62 501 540	61 122 643
- Nyanskaffningar	2 741 232	1 378 897
	<u>65 242 772</u>	<u>62 501 540</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-4 176 326	-3 597 647
- Årets avskrivning enligt plan	-647 284	-578 679
	<u>-4 823 610</u>	<u>-4 176 326</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	60 419 162	58 325 214

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Balladen 1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	26 589 000	26 589 000
Taxeringsvärde mark:	25 268 000	25 268 000
	<u>51 857 000</u>	<u>51 857 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	47 400 000	47 400 000
Lokaler:	4 457 000	4 457 000
	<u>51 857 000</u>	<u>51 857 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	846 928	781 122
- Nyanskaffningar		65 806
Utgående anskaffningsvärde	<u>846 928</u>	<u>846 928</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-212 818	-182 165
- Årets avskrivning enligt plan	-35 040	-30 653
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-247 858</u>	<u>-212 818</u>
Utgående redovisat värde	599 070	634 110

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enligt låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SEB	0,92	2020-09-28	300 000	14 272 200	14 272 200
SEB	0,90	2018-12-28	-	2 950 000	3 150 000
SEB	0,73	2020-04-28	100 000	5 835 000	5 895 000
Totalt			400 000	23 057 200	23 317 200

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	23 663 000	23 663 000
Summa ställda säkerheter	23 663 000	23 663 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Solna 2018 -

Maud Gardelius

Agneta Svensson

Ole Höglind

Lennart Tjällgren

Anna O'Konor

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -

Göran Bringer
Bringer Revision AB