

Årsredovisning

för

Brf Balen 5

769618-1770

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Balen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 2014-05-06 var Roger Hedström ordförande, Erik Calvert, Max Rhodin Edlund och Anders Ramström var ledamöter.

Vid årsstämman valdes följande:

Roger Hedström, Anders Ramström, Max Rhodin Edlund, Malin Persson och Sara Lundahl.

Revisor

Revisor har varit auktoriserad revisor Mats Ivarsson.

Valberedning

Valberedningen för år 2014 har bestått av Carl Lindström och Petter Damberg.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda styrelsemöten.

Årsstämman ägde rum den 6 maj 2014. Inga motioner inkom.

Styrelsen har tagit initiativ till en amorteringsplan med likvida medel och har för avsikt att lösa ett lån under 2015.

Styrelsen har sett till att den obligatoriska ventilationskontrollen OVK genomförts.

Styrelsen har införskaffat namnskylt i mässing till samtliga lägenheter och monterat skyltar.

Styrelsen har antagit fastighetsägans regler för uthyrning i andra hand och kommer att ändra stadgar så att avgift tas ut för de som hyr ut.

Arvoden

Styrelsens arvode för räkenskapsåret uppgår till 33 300 kr (75 % av ett prisbasbelopp för 2014, vilket är 44 400 kr). Arvodet utbetalas under 2015.

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 27 lägenheter upplåtits som bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt. Under räkenskapsåret har en hyresrätt sålts och fr o m april -14 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

SEB handhar föreningens samtliga lån.

Byggnad och underhåll av byggnad under 2014

Under räkenskapsåret har renovering (målning, tätning samt montering av vädringspjäll) av fastighetens fönster skett av entreprenör Strandåker Måleri AB.

Relining av 4 st luftningsledningarna anslutna mot avlopp har genomförts efter konstaterat läckage på en ledning.

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

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Gångväg samt ytor baksida	2015

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-500 330
årets förlust	-386 179
	-886 509

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	84 000
upplöses från fond för yttre underhåll	-240 000
i ny räkning överföres	-730 509
	-886 509

Föreningen har att ta ställning till ovanstående deposition

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 030 392	1 046 778
Övriga rörelseintäkter	2	7 395	4 264
Summa rörelseintäkter		1 037 787	1 051 042
Fastighetskostnader			
Drift	3	-872 907	-497 182
Övriga externa kostnader		-122 882	-126 752
Styrelsearvoden		-43 763	-43 860
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 578	-115 578
Summa rörelsekostnader		-1 155 130	-783 372
Rörelseresultat		-117 343	267 670
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 742	31 295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 578	-286 840
Summa finansiella poster		-268 836	-255 545
Resultat efter finansiella poster		-386 179	12 125
Resultat före skatt		-386 179	12 125
Årets resultat		-386 179	12 125

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	37 906 603	38 022 181
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46 500	46 500
Övriga fordringar		5 748	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 604	27 206
Summa kortfristiga fordringar		87 852	73 766
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 596 913	1 981 024
Summa omsättningstillgångar		3 684 765	2 054 790
SUMMA TILLGÅNGAR		41 591 368	40 076 971

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 884 390	28 683 293
Upplåtelseavgift		3 053 362	1 620 741
Fond för yttre underhåll		327 621	243 621
Summa bundet eget kapital		33 265 373	30 547 655
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-500 330	-428 455
Årets resultat		-386 179	12 125
Summa fritt eget kapital		-886 509	-416 330
Summa eget kapital		32 378 864	30 131 325
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 920 000	9 600 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		960 000	0
Förskott från kunder		0	4 712
Leverantörsskulder		22 098	4 463
Skatteskulder		91 470	97 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		218 936	239 201
Summa kortfristiga skulder		1 292 504	345 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 591 368	40 076 971
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.

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

	2014	2013
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	126 886	176 115
Hysesintäkter, ej momsreg lokaler	186 000	180 000
Avgifter, bostadsrätter	717 507	690 664
Övriga ersättningar och intäkter	7 395	4 264
Öresutjämning	-1	-1
	1 037 787	1 051 042

Not 3 Drift

	2014	2013
Fastighetsskötsel	37 500	88 994
Övr utgifter för fastighetsskötsel	4 485	15 953
Reparation och underhåll	485 566	18 354
El	23 756	31 103
Vatten	34 290	35 567
Fjärrvärme	209 671	242 157
Avfallshantering	22 792	20 748
Städning	19 125	
Fastighetsförsäkringar	27 938	26 117
Kabel-TV och internet	7 784	5 839
Reparation tvättstuga	0	12 350
	872 907	497 182

Städning ingick i fastighetsskötsel under räkenskapsåret 2013.

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 115 534	22 481 760
Inköp		633 774
Mark	15 371 505	15 371 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 487 039	38 487 039
Ingående avskrivningar	-464 858	-349 280
Årets avskrivningar	-115 578	-115 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-580 436	-464 858
Utgående redovisat värde	37 906 603	38 022 181
Taxeringsvärden byggnader	14 333 000	14 333 000
Taxeringsvärden mark	13 400 000	13 400 000
	27 733 000	27 733 000

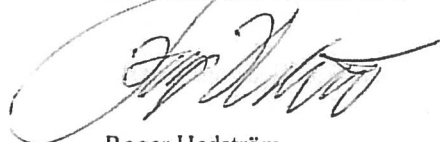
Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 683 293	1 620 741	243 621	-428 455	12 125
Ökning av insatskapital	1 201 097	1 432 621			
Disposition av föregående års resultat:			84 000	-71 875	-12 125
Årets resultat					-386 179
Belopp vid årets utgång	29 884 390	3 053 362	327 621	-500 330	-386 179

Not 6 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Lån nr 31658608 Räntesats: 3,64 % t o m 2015-06-28	1 237 500	1 500 000
Lån nr 31658624 Räntesats: 3,18 % t o m 2016-09-28	3 712 500	4 500 000
Lån nr 31658640 Räntesats: 2,78 % t o m 2015-11-28	2 970 000	3 600 000
	7 920 000	9 600 000

Stockholm den 17 mars 2015



Roger Hedström
Ordförande, ledamot



Anders Ramström
Ledamot



Max Rhodin Edlund
Ledamot



Malin Persson
Ledamot



Sara Lundahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2015



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 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen 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 2014 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Balen 5 för år 2014.

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.

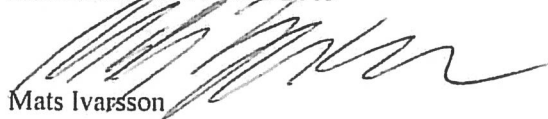
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 31 mars 2015



Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor