

Årsredovisning

för

Brf Bällstagård

716417-8969

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Bällstagård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-09-17.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet bebyggdes 1983 av KJ Bygger och är belägen i Vallentuna kommun.

Inom fastigheten finns 4 bostadshus (A, B, C och D) innehållande 40 lägenheter. Till varje lägenhet i Brf Bällstagård hör antingen en balkong eller en uteplats. Dessa utrymmen finns alla mot gårdssidan, övriga utrymmen är gemensamma.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1,5 rum och kök

22 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2869,6 kvm

Total lokalyta: 358 kvm

Total tomtyta: 8255 kvm

Utöver detta ryms i fastigheten 4 garage- och 37 carportplatser.

I carportlängan mot Bällstavägen finns 13 bilplatser, 2 låsbara cykelförråd (lgh-servicenyckel), ett fastighetsförråd, ett soprum för hushållsavfall och ett soprum för el-avfall (lgh-servicenyckel). I A-huset mitt emot carportlängan finns 4 garageplatser. I en mindre byggnad mot A-huset finns en undercentral för sjövärmes och 2 carportplatser.

I carportlängan mot Kavallerivägen vid C-huset finns 10 bilplatser och en undercentral för sjövärmes. I carportlängan vid D-huset finns 12 bilplatser, 2 låsbara cykelgarage (lgh-servicenyckel), en undercentral för el, ett soprum för hushållsavfall, ett förråd för trädgårdsredskap (lgh-servicenyckel) och ett fastighetsförråd.

I A-huset finns gemensamma utrymmen såsom föreningslokal (kan bokas), en toalett, en tvättstuga, och bastu med dusch och toalett (lgh-nyckel).

Under B-huset finns lägenhetsförråd och skyddsrumsutrustning.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-20 bestått av:

Ordinarie	Roger Arekrans (Ordförande) John Bitton Camilla Davidsson Sara Ulvhag
Suppleanter	Sonia Nisensjö Bo Qvennerstedt
Revisorer	
Ordinarie revisor	Bertil Johansson (Extern revisor)
Intern revisor	Peter Ehn
Valberedning	
Karin Jonhammar	Sammanställande
Jonas Törnå	

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad december 2015.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats per 2008-03-05.

OVK-besiktning har skett 2012 och godkändes 2012-11-01.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 69 107 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser och andrahandsuthyrning

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum och styrelsen har beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. JCP Fastigheter KB äger 4 st lägenheter och har dessa permanent uthyrda i andra hand. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Föreningen hade vid årets slut 46 (47) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Föreningen är försäkrad i fastighetsförsäkring för SBC:s medlemmar.

Brf Bällstagar är sedan 2003-08-12 medlem i SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum, en riksorganisation som tillvaratar bostadsrättsföreningars intressen.

Årsavgifter

Inga höjningar har skett under 2015

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 263	2 260	2 213	2 199
Resultat efter finansiella poster	572	-37	-414	-453
Soliditet (%)	17	14	14	16

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 613 846
årets vinst	571 542
	2 185 388
disponeras så att	
till yttre reparationsfond avsätts	88 800
i ny räkning överföres	2 096 588
	2 185 388

Företagets 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	2		
Nettoomsättning		2 263 472	2 260 008
Övriga rörelseintäkter		3 110	2 572
Summa rörelseintäkter		2 266 582	2 262 580
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-783 548	-1 363 670
Övriga externa kostnader	5	-169 912	-124 915
Personalkostnader	6	-61 870	-12 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 114	-327 114
Summa rörelsekostnader		-1 342 444	-1 827 949
Rörelseresultat		924 138	434 631
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		205	457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 801	-472 244
Summa finansiella poster		-352 596	-471 787
Resultat efter finansiella poster		571 542	-37 156
Resultat före skatt		571 542	-37 156
Årets resultat		571 542	-37 156

N₁

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 194 790	15 513 886
Maskiner och andra tekniska anläggningar		8 022	16 040
Summa materiella anläggningstillgångar		15 202 812	15 529 926
Summa anläggningstillgångar		15 202 812	15 529 926
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		45	98
Övriga fordringar	8	1 156 646	546 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	23 543	22 605
Summa kortfristiga fordringar		1 180 234	568 994
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 689	8 439
Summa kassa och bank		6 689	8 439
Summa omsättningstillgångar		1 186 923	577 433
SUMMA TILLGÅNGAR		16 389 735	16 107 359

107

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		287 000	287 000
Yttre reparationsfond		368 062	896 887
Summa bundet eget kapital		655 062	1 183 887
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 613 846	1 122 177
Årets resultat		571 542	-37 155
Summa fritt eget kapital		2 185 388	1 085 022
Summa eget kapital		2 840 450	2 268 909
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	13 022 371	13 286 819
Summa långfristiga skulder		13 022 371	13 286 819
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		264 448	264 448
Leverantörsskulder		28 656	30 406
Övriga skulder	12	1 392	1 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	232 418	255 385
Summa kortfristiga skulder		526 914	551 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 389 735	16 107 359
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		16 678 000	16 678 000
Summa ställda säkerheter		16 678 000	16 678 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd. BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående år

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1983.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 12 389 930 kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	5-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

M

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter garage och p-platser	84 644	81 180
Årsavgifter bostäder	2 178 828	2 178 828
Övriga ersättningar och intäkter	3 110	2 572
	2 266 582	2 262 580

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	69 107	55 608
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	617 625
	69 107	673 233

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	6 250	26 635
Besiktning / Serviceavtal	12 726	30 001
Yttre skötsel / Snöröjning	150 748	127 041
Fastighetsel	232 927	244 002
Vatten	113 632	96 373
Sophämtning	73 717	49 612
Fastighetsförsäkring	50 589	47 365
Kabel-TV / Internet	24 131	20 727
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	49 720	48 680
	714 440	690 436

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	12 932	16 142
Revisionsarvode	12 500	13 125
Förvaltningsarvode	76 205	73 176
Övriga externa tjänster/kostnader	25 092	7 239
Övriga förbrukningsinventarier/material	43 183	15 233
	169 912	124 915

V. J.

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	53 000	9 200
Sociala avgifter	8 870	1 670
	61 870	10 870

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	20 051 878	20 051 878
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 051 878	20 051 878
Ingående avskrivningar	-4 537 993	-4 218 897
Årets avskrivningar	-319 096	-319 096
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 857 089	-4 537 993
Utgående redovisat värde	15 194 789	15 513 885
Taxeringsvärden byggnader	22 000 000	22 000 000
Taxeringsvärden mark	7 600 000	7 600 000
	29 600 000	29 600 000

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	9 371	682
Skattefordringar	2 827	3 863
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 144 448	541 746
	1 156 646	546 291

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 433	15 646
Förutbetald kabel-TV	2 000	1 849
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 110	5 110
	23 543	22 605

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	287 000	896 887	1 122 177	-37 155
Disposition av föregående års resultat:		-528 825	491 670	37 155
Årets resultat				571 542
Belopp vid årets utgång	287 000	368 062	1 613 847	571 542

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 88 800 kronor enligt stämmobeslut.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	3,01	2018-03-30	2 978 467	3 028 479
Stadshypotek	2,72	2016-12-30	3 328 910	3 413 346
Stadshypotek	2,89	2016-10-30	400 000	400 000
Stadshypotek	1,95	2017-07-30	1 067 739	1 067 739
Stadshypotek	1,46	2019-03-01	4 039 667	4 069 667
Stadshypotek	1,85	2020-12-01	1 472 036	1 572 036
			13 286 819	13 551 267
Kortfristig del av långfristig skuld			264 448	264 448

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 964 579 kronor.

Not 12 Övriga skulder

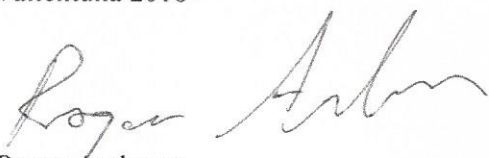
	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	1 392	1 392
	1 392	1 392

AC

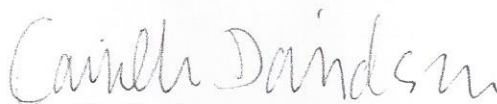
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	20 000	20 000
Upplupna sociala avgifter	6 000	6 000
Upplupna räntekostnader	10 770	23 902
Förskottsbetalda hyror och avgifter	150 128	149 205
Upplupna elavgifter	16 081	26 049
Upplupna reparationer och underhåll	18 438	8 875
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 354
	232 417	255 385

Vallentuna 2016-



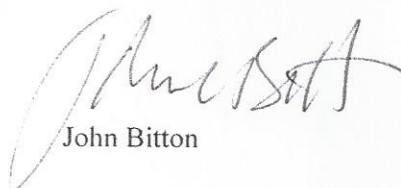
Roger Arekrans



Camilla Davidsson



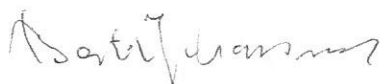
Sara Ulvhag



John Bitton

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2016.03.15



Bertil Johansson
Revisor



Peter Ehn
Intern Revisor

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Bällstagård

Org.nr 716417-8969

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bällstagård för räkenskapsåret 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i mars 2016



Bertil Johansson
Revisor



Peter Ehn
Intern revisor