

# Årsredovisning

Brf Bällstabacken 3  
769608-7928

2014-01-01 – 2014-12-31

---



## Innehållsförteckning

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>3</b>
Verksamheten	3
Medlemsinformation	8
Flerårsöversikt	9
Förslag till resultatdisposition	9
<b>Bokslut</b>	<b>10</b>
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
<b>Tilläggsupplysningar</b>	<b>13</b>
<b>Noter</b>	<b>14</b>
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>18</b>

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 i Stockholms kommun, 769608-7928, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2014 till och med den 31 december 2014.

## Verksamheten

### Fastighetsinnehav

Föreningen äger fastigheten Fredsfors 17 i Stockholms kommun. På fastigheten finns tre bostadshus med adresserna Mariehällsvägen 10, 12 och 14 med sammanlagt 62 bostadslägenheter. Inga kommersiella lokaler finns. Byggnaderna är uppförda år 2005.

Total byggrätt	5488 kvm
varav lägenhetsyta	4305 kvm

Föreningens andelstal i Fredsfors samfällighetsförening är 421/1000.

### Lägenhetsfördelning

Lägenheternas storlek i rum och kök (rok) fördelas enligt:

- 2 st. lägenheter om 1 rok,
- 8 st. lägenheter om 1,5 rok,
- 12 st. lägenheter om 2 rok,
- 28 st. lägenheter om 3 rok,
- 11 st. lägenheter om 4 rok samt
- 1 st. lägenhet om 5 rok (f.n. ombyggd till 4 rok i 2 plan)

### Parkeringsplatser

Fredsfors Samfällighet fördelar bilplatser till föreningens medlemmar efter kötid i den gemensamma kön som utgörs av boende i Brf Bällstabacken 1, Bällstabacken 2 och Bällstabacken 3.

### Föreningens lokaler

Föreningen har en gemensam tvättstuga i hus nr 10 samt cykelförråd i nr 12 och 14.

### Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på totalt 44 929 000 kronor, vilket gör att föreningen har en lånemarginal – skillnaden av ursprungligt hypotek och aktuellt lånebelopp – på 3 437 123 kronor per 2014-12-31, vilket väl balanserar behov i enlighet med föreningens underhållsplan.

### Försäkringar

Föreningens 3 hus är försäkrade – fullvärde, maskiner och ansvar – hos Brandkontoret (Stockholms stads Brandförsäkringskontor). Dessutom finns byggfelsförsäkring tecknad för 10 år från godkännand slutbesiktning 2008 hos Gerling Danmark AS. Skadedjursförsäkring m.m. är tecknat med Anticimex AB.

### **Föreningens hemsida**

Styrelsen lägger löpande ut information på den egna hemsidan [www.ballstabacken3.se](http://www.ballstabacken3.se) samt vid behov även via informationsblad i postfack och på entréavlorna. Här finns även information gällande tjänster som Fredsfors samfällighetsförening ansvarar för samt en kopia av viss lägenhetsinformation.

### **Medlemsinformation.**

Styrelsen har under året arbetat fram informationsmaterial, som finns att hämta på hemsidan, och skall följas vid ombyggnader eller reparationer i den egna lägenheten. Löpande ges även information gällande rutiner för avfallshantering med ambition på återvinning.

### **Utförda underhåll**

Styrelsen har under året löpande besiktat föreningens fastighet. Underhållsplanen för närmaste 25 åren har fastställts med nödvändiga avsättningar av medel. Översyn av underhållsplanen har genomförts med extern expertis genom vår förvaltare. Planerad renovering av målade ytor i trapphus och hissdörrar är utförda och styrelsen föreslår stämman att dessa kostnader återförs från vår underhållsfond med 40 000 kr. Filter för luftintagen i lägenheterna har köpts av föreningen. Dessa filter byter medlemmarna själva i sina lägenheter. Fredsfors Samfällighet har låtit en arborist besiktiga föreningens träd varvid även en skötselplan fastställts.

### **Planerade underhåll enligt vår underhållsplan**

Föreningens underhållsplan hålls uppdaterad varje år och försöker ge en bild av renoverings- och ombyggnadsbehov under 20 år – dock med en utblick intill 2050 - och mer detaljerat under kommande 5 å 7 års sikt. Under åren 2015 tom 2020 har föreningen bedömt underhållsbehovet till 920 000 kr, utöver det årligen budgeterade löpande underhållet. Underhåll av anläggningarna, som Fredsfors samfällighetsförening förvaltar, belastar Fredsfors budget. Fredsfors har en egen förnyelse- och underhållsplan som finansieras utifrån en egen budget som ger underlag för debitering av de tre medlemmarna. Dessa kostnader tillsammans med övriga kostnader gällande Fredsfors för Brf Bällstabacken 3 redovisas under Driftkostnad – Samfällighet.

Kostnader i enlighet med föreningens underhållsplan skall ju täckas av föreningens yttre fond. Genom underhållsplanen görs bedömning av behov för avsättningar av medel för dessa arbeten. Denna fond uppgick per 2014-12-31 till 579 252 kr, och kommer att under kommande 5-års period tillföras ytterligare 1 128 116 kr i enlighet med avsättningar i föreningens ursprungliga ekonomiska plan samt bedömt behov. Totalt har, intill utgången av 2020, enligt denna plan avsatts 1 707 368 kronor att jämföras med behovet redovisat ovan. Dessa reserver täcks redan idag väl av nu gjorda amorteringar.

### **Viktiga händelser efter 2014-12-31**

Styrelsen lägger för ett andra beslut en proposition till vårens årsstämma som avser en stadgeändring. Denna ger, efter stämmans lagakraftvunna beslut, styrelsen möjlighet att ta ut en extra avgift vid andrahandsuthyrning av lägenhet till belopp som stämmer överens med den nya bostadsrättslagen.

Den 2015-02-27 gjordes en extra amortering på ett av föreningens lån med 700 000 kr, vilket ytterligare ökar marginalen mellan ursprungligt hypotek och gällande lånevolym – dvs. vår buffert för bl.a. framtida underhåll.

### **Månadsavgifter**

Ingen avgiftshöjning gjordes under året.

### **Förvaltning**

Föreningen har haft AdEx Fastighetsutveckling AB som ekonomisk och teknisk förvaltare för hela året och Rentec Fastighetsservice AB för städning. Fredsfors samfällighetsförening utför tjänster som beskrivits i tidigare avsnitt.

### **Taxeringsvärden**

Fastighetens taxeringsvärde (i kronor) är sedan 2013-01-01 följande:

Byggnad	58 000 000
Mark	25 000 000
Totalt	83 000 000

Föreningens andel av taxeringsvärdet i Fredsfors ga:1 (vår andel, som uppgår till 421/1000 av totalt taxeringsvärde):

Byggnad	1 553 490
Mark	239 128
Totalt	1 792 618

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys perioden 2014-01-01 till och med 2014-12-31

#### *Kassaflöde från löpande verksamhet:*

Resultat efter finansiella poster	88 371
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	<u>916 648</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 005 019

#### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:*

Ökning (-) minskning (+) kortfristiga fordringar	1 728
Ökning (+) minskning(-) kortfristiga skulder	<u>- 165 082</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	- 163 354

#### *Investeringsverksamhet:*

Investering i fastigheter	0
Investering i maskiner/inventarier	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anl.tilg.	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0

#### *Finansieringsverksamhet:*

Ökning (+) minskning (-) långfristiga skulder	<u>-100 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000

*Periodens kassaflöde* 741 665

Likvida medel vid periodens början 461 759

Likvida medel vid periodens slut 1 203 424

Nya redovisningsregler, som börjar gälla för år 2014, har gjort att kostnaden i resultaträkningen för avskrivningar har fördubblats. De har ökat från 452 940 kronor till 916 648 kronor. Avskrivningar är en redovisningsmässig kostnad som skall spegla byggnadernas uppskattade livslängd och innebär inte att några pengar betalas ut. Detta framgår av Kassaflödesanalysen där periodens positiva kassaflöde uppgår till 741 665 kronor.

Föreningens årliga intäkter balanserar väl de årliga driftkostnaderna. Det uppkomna överskottet placeras genom extra amorteringar av lån såsom en likviditetsförstärkning för planerade underhåll framgent i enlighet med uppgjord underhållsplan. Den med banken överenskomna amorteringen är för närvarande 100 000 kronor per år. Under senare år har föreningen haft en gynnsam kostnadsutveckling beroende på bl.a. lägre räntor och en gynnsam vinter. Detta ger möjlighet för en extra av styrelsen beslutad amortering den 2015-02-28 på 700 000 kronor. Därmed har föreningen då amorterat 800 000 kronor av överskottet från 2014 att läggas till tidigare amorteringar på 3 437 123 kr.

### **Ekonomisk utveckling**

Föreningen har i sin redovisning för verksamhetsåret 2014 övergått från progressiv avskrivning till en linjär avskrivning av anläggningstillgångar utom marken. Styrelsen har beslutat att följa redovisningen enligt modellen K2. Styrelsen gör därvidlag följande bedömning:

Husen är byggda 2005 och av material med lång livslängd. Underhållsplanen har ambitiös målsättning, som bedömer husens skick – yttre underhåll - under lång tid, samt behov av förnyelse och underhåll med syftet att dessa skall tjäna sitt syfte under mycket lång tid. Åtgärder enligt planen är kostnadsberäknade av styrelsen med hjälp av utomstående bedömare för att få en så realistisk uppskattning av dessa kostnader som möjligt. Därmed har hänsyn tagits till de generationer av medlemmar som kommer att bebo föreningens lägenheter under beräknad livslängd och därmed även till hur förnyelse- och underhållskostnader skall fördelas över tiden för att uppnå syftet. Föreningen har, genom dess stadgar, inget underhållsansvar för lägenheternas inre underhåll. Detta ligger på lägenhetsinnehavarens ansvar och behöver därför inte täckas av föreningens underhållsplan. Därmed har styrelsen beslutat att den linjära bokföringsmässiga årliga avskrivningen av byggnaderna kan beräknas enligt en livslängd som uppgår till 120 år från och med år 2014, eller med 0,83 %. Fastighetsförbättringar avskrivs med en livslängd på 40 år.

## **Medlemsinformation**

### **Medlemmar**

Antalet medlemmar var 93 stycken den 31 december 2014.

### **Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse**

Under året har 11 överlåtelse skett.

### **Revisorer**

Under året har PricewaterhouseCoopers, med auktoriserade revisorn Jonny Isaksson som ordinarie revisor och auktoriserade revisorn Mats Blomberg som suppleant, verkat.

### **Valberedning**

Valberedningen består av följande personer:

Janne Sundling, sammankallande  
Henrik Andersson och  
Christian Johansson.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

#### *Ordinarie ledamöter:*

Kenneth Liljeström, ordförande  
Inge Bodin  
Matilda Engblom (till 2014-10-15)  
Ulf Gunnarsson  
Maja Cronstedt

#### *Suppleanter:*

Dag Stenbom  
Patrik Borg

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2014. I stämman deltog 19 personer samt 4 fullmakter, bostadsrättshavare, medlemmar och anhöriga. Sammanlagt var 15 röster närvarande. Föreningen är representerad med 2 representanter i Fredsfors samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamma anläggningar och fördelar kostnader mellan de tre medlemmarna Brf Bällstabacken 1, Brf Bällstabacken 2 och Brf Bällstabacken 3 i enlighet med beslut av Lantmäteriet efter en förrättning. Anläggningarna levererar tjänster till de tre medlemmarna såsom värme, varmvatten, vatten, avlopp, vinterunderhåll, takskottning, sommarunderhåll, grovsopshandling med återvinning av material, lekplats, bilplatser i garage och utomhus samt fördelar dessa bilplatser till medlemmar som bor i de tre bostadsrättsföreningarna.

### **Styrelsens arbete**

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten samt har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten och träffar med bank och entreprenörer. Styrelsen har inom sig fördelat ansvar för olika funktioner på ledamöter och suppleanter. Denna fördelning finns anslagen på informationstavlor i entréerna samt på föreningens hemsida [www.ballstabacken3.se](http://www.ballstabacken3.se)



## Flerårsöversikt

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	3 805	3 765	3 741	3 516	3 470
Resultat efter finansiella poster	88	117	-52	-145	134
Soliditet (%)	68,5	68,3	68,3	68,0	67,5

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-388 314 kr
Årets resultat	88 371 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-131 940 kr
Återföring från yttre fonden	40 000 kr
Återstår till stämmans förfogande	-391 884 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överförs	-391 884kr
---------------------------	------------

# BOKSLUT

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	1	3 804 726	3 765 363
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 804 726</b>	<b>3 765 363</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 571 324	-1 624 479
Övriga externa kostnader	3	-36 265	-31 673
Personalkostnader	4	-51 900	-52 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-916 648	-452 940
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 576 137</b>	<b>-2 161 512</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 228 588</b>	<b>1 603 851</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 495	576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 145 712	-1 487 633
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 140 217</b>	<b>-1 487 057</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>88 371</b>	<b>116 794</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>88 371</b>	<b>116 794</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	10 706
<b>Årets resultat</b>		<b>88 371</b>	<b>127 500</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	131 876 312	132 792 960
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>131 876 312</b>	<b>132 792 960</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>131 876 312</b>	<b>132 792 960</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		7 560	8 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	197 177	198 301
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>204 737</b>	<b>206 465</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 203 424	461 759
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 408 161</b>	<b>668 224</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>133 284 473</b>	<b>133 461 184</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		91 011 000	91 011 000
Fond för yttre underhåll		579 252	463 585
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>91 590 252</b>	<b>91 474 585</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-388 314	-400 147
Årets resultat		88 371	127 500
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-299 943</b>	<b>-272 647</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>91 290 309</b>	<b>91 201 938</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		41 391 877	41 491 877
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		13 896	195 341
Skatteskulder		64 739	108 237
Övriga skulder		13 320	15 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	410 332	348 127
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>602 287</b>	<b>767 369</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>133 284 473</b>	<b>133 461 184</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

<b>Ställda säkerheter</b>	44 929 000	44 929 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

# Tilläggsupplysningar

## Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar

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

### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Bredband	40 år

### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Den kommunala fastighetsavgiften har förändrats och utgår i normalfallet med 1 217 SEK per bostad. Föreningens fastighet har värdeår 2005, och därför utgår reducerad avgift (50%) t.o.m. räkenskapsåret 2015. Fastighetsskatt utgår på lokaldelen om 1 % av dess taxeringsvärde.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till och återföring från föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

# Noter

## Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 411 072	3 411 072
Hysesintäkter	349 120	343 500
Övriga intäkter (Pant- och överlåtelseavgifter)	44 534	10 791
	<b>3 804 726</b>	<b>3 765 363</b>

Pant- och överlåtelseavgifter på 25 tkr finns 2014 men inte 2013.

## Not 2 Driftskostnad

	2014	2013
Fastighetskötsel, markförvaltning	0	-28 652
Städning och mattbyten	-108 635	-107 525
Sophantering	-32 628	-36 325
El	-87 561	-79 341
Förbrukningsmaterial och inventarier	-2 588	-8 044
Hissar, serviceavtal, reparationer, besiktningar	-48 898	-43 337
Bredband	-89 612	-85 140
Kabel-TV	-16 084	-16 088
Arvode ekonomisk förvaltning	-101 768	-73 563
Reparationer och löpande underhåll	-80 458	-177 798
Planerat underhåll	-61 875	0
Fastighetskatt	-55 653	-31 322
Telefon, post, datakommunikation	-7 496	-12 830
Lokal- och hyresadministration	-7 750	0
Samfällighet	-799 899	-859 890
Försäkringar	-41 569	-40 546
Övriga driftskostnader, t ex juridiska kostnader	-28 850	-24 078
	<b>-1 571 324</b>	<b>-1 624 479</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Revisionsarvoden	-23 750	-22 500
Konsultarvoden	-3 281	0
Föreningsstämma och årsredovisning	-3 883	-3 883
Övriga externa kostnader	-5 351	-5 290
	<b>-36 265</b>	<b>-31 673</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	-44 400	-44 500
Sociala avgifter	-7 500	-7 920
	<b>-51 900</b>	<b>-52 420</b>

#### Not 5 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 093 960	136 093 960
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 093 960</b>	<b>136 093 960</b>
Ingående avskrivningar	-3 301 000	-2 848 000
Årets avskrivningar	-916 648	-453 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 217 648</b>	<b>-3 301 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>131 876 312</b>	<b>132 792 960</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med: 23 115 000

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Bredband	22 935	21 285
Kabel-TV	4 017	4 021
Försäkring	19 159	18 996
Serviceavtal hissar	11 099	12 957
Samfällighet	126 300	140 333
Upplupen pantsättningsavgift	4 884	0
Övriga	8 783	709
	<b>197 177</b>	<b>198 301</b>

#### Not 7 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 011 000	0	463 585	-400 147	127 500
Disposition av föregående års resultat:				127 500	-127 500
Avsättning till yttre fond			115 667	-115 667	
Årets resultat					88 371
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>91 011 000</b>	<b>0</b>	<b>579 252</b>	<b>-388 314</b>	<b>88 371</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2014-12-31</b>
Swedbank, bundet till 2016-03-15, ränta 4,13%	10 483 356
Swedbank, bundet till 2019-03-25, ränta 2,57%	12 978 601
Swedbank, rörligt lån 3 mån period, ränta 1,41%	10 483 356
Swedbank, rörligt lån 3 mån period, ränta 1,41%	7 546 564
Varav kortfristig del	-100 000
	<b>41 391 877</b>

**Not 9 Checkräkningskredit**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	150 000	150 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
El	-10 354	0
Förskottsbetalade årsavgifter och hyror	-289 114	-221 193
Revision	-16 000	-16 000
Räntor	-86 370	-82 949
Post	-994	0
Skuld till kund	0	-20 065
Sociala avgifter	-7 500	-7 920
	<b>-410 332</b>	<b>-348 127</b>



Bromma 2015-\_\_-\_\_

Kenneth Liljeström

Inge Bodin

Ulf Gunnarsson

Maja Cronstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jonny Isaksson  
Auktoriserad revisor

## **Revisionsberättelse**