

ÅRSREDOVISNING för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2005 vilket är föreningens andra verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Fredsfors 17, Stockholms kommun
Mariehällsvägen 10, 12, 14
168 65 BROMMA

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kurt Stener	ordförande
Hans Svedberg	sekreterare
Thomas Tranberg	ledamot

Suppleant har varit Lars Johansson

Revisor

Jonas Svensson utsedd av Ernst och Young Uppsala

Valberedning

Valberedning har ej konstituerats av stämman.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 april 2005.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 2 protokollförda sammanträde.

Föreningens har 62 medlemslägenheter under uppförande. Samtliga lägenheter upplåtits under året.

Lägenhetsfördelning: 2 st 1 rok, 8 st 1,5 rok, 12 st 2 rok, 29 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Föreningen upplåter 20 garageplatser samt 28 markparkeringar med hyresrätt.

Föreningen är medlem i Fredsfors samfällighetsföreningen som kommer att sköta driften av delar av marken, garage och markparkeringen samt leveranser av fjärrvärme och vatten mm.

Total byggrätt c:a 5.488 m², varav 4.305 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet i byggproduktionsskedet.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB
För fatighetsskötsel, trappstädning och trädgård har Rentec Fastighetsservice AB anlåtats.
Wahlings installationsservice AB har anlåtats för fastighetsjour.

Fastigheten

Föreningens hus och mark är under byggproduktion.

Garantitiden enligt entreprenadavtalet är 2 år.
Byggfelsförsäkring är tecknad hos Gerling Danmark AS och gäller i 10 år från godkänd.
slutbesiktning.

Försäkrings AB Bostadsgaranti garanterar genom byggsäkerhetsförsäkring entreprenadkontraktets
fullgörande vilket också omfattar garantitiden..

AB Bostadsgaranti garanterar i särskild garantiförbindelse säkerhet för återbetalning av insatser enligt
bostadsrättslagen.

Ekonomi

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetens taxeringsvärde under året.

Byggnad	6 200 000
Mark	17 400 000
Summa	23 600 000

Fastighetsskatt för år 1 - 5 efter fastställt värdeår (2006) utgår ej. För år 6 - 10 utgår halv
fastighetsskatt. Fr.o.m. år 11 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Bidragsunderlaget för beräkning av räntebidrag är fastställt till 44 928 669 kr. Bidragsandelen är
30 %. Subventionsräntan omsätts vart femte år. Bidragen utbetalas årligen utan
begränsning i tiden enligt gällande regler.

Byggentreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet, samt
för fastighetsskatten i sin helhet under 2006 enligt entreprenadavtalet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Dispositionsförslag

Föreningen har ej haft något resultatmässigt utfall under verksamhetsåret

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande
balansräkningar, med noter.

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER 2005 2004

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	NOT 1	83 534 710	30 620 966
		<u>83 534 710</u>	<u>30 620 966</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 83 534 710 30 620 966

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kundfordringar		3 284	0
Övriga fordringar	NOT 3	1 721 298	919 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 3	31 234	0
		<u>1 755 816</u>	<u>919 722</u>

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		17 626 099	0
		<u>17 626 099</u>	<u>0</u>

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR 19 381 915 919 722

SUMMA TILLGÅNGAR 102 916 625 31 540 688

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Insatser	NOT 2	60 615 600	
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll		0	0
		<u>60 615 600</u>	<u>0</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		0	0
Årets resultat		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>

SUMMA EGET KAPITAL 60 615 600 0

	2005	2004
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	NOT 4 41 845 069	22 147 122
	<u>41 845 069</u>	<u>22 147 122</u>
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Leverantörsskulder	77 603	0
Övriga kortfristiga skulder	NOT 3 228 378	9 393 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 3 149 975	0
	<u>455 956</u>	<u>9 393 566</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	102 916 625	31 540 688
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	10 382 000	10 382 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

KASSAFLÖDESANALYS

2005

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 0

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 0

Erlagd ränta (netto) 0

Betald skatt 0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändringar av rörelsekapital 0****Förändringar i rörelsekapital**

Förändring av kundfordringar -3 284

Förändring av övriga fordringar -832 810

Förändring av leverantörsskuld 77 603

Förändring av övriga skulder -9 015 213

Kassaflöde från den löpande verksamheten -9 773 704**Investeringsverksamheten**

Förvärv av materiella anläggningstillgångar -52 913 744

Kassaflöde från investeringsverksamheten -52 913 744**Finansieringsverksamheten**

Eget kapital 60 615 600

Upptagna lån 19 697 947

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 80 313 547**Årets kassaflöde 17 626 099**

Likvida medel vid årets början 0

Kursdifferens i likvida medel 0

Likvida medel vid årets slut 17 626 099

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknats inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Någon avskrivning för redovisad period har ej skett.

NOT 1	2005	2004
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 505 966	0
Nyanskaffningar	52 913 744	7 505 966
Utgående anskaffningsvärde	60 419 710	7 505 966
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	0	0
Mark		
Fredsfors 17	23 115 000	23 115 000
	23 115 000	23 115 000
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	83 534 710	30 620 966
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnad	6 200 000	11 340 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	16 800 000
	23 600 000	28 140 000
Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande		
Bostäder	23 600 000	28 140 000

NOT 2

EGET KAPITAL

Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparations fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	-	-	-	-	-
Vinstdisposition			-	-	-
Reservering till yttre fond		-	-	-	-
Årets förändring	60 615 600			-	60 615 600
	60 615 600	-	-	-	60 615 600
SUMMA EGET KAPITAL					60 615 600

NOT 3

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2005	2004
Kostnadsregleringar entreprenad	1 721 298	919 722
	<u>1 721 298</u>	<u>919 722</u>

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2005	2004
Lån från Bällstabacken I	0	107 310
Markköp	0	9 286 256
Intäktsregleringar entreprenad	228 378	0
	<u>228 378</u>	<u>9 393 566</u>

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER
UPPLUPNA INTÄKTER**

Försäkring	31 234	0
	<u>31 234</u>	<u>0</u>

**UPPLUPNA KOSTNADER
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

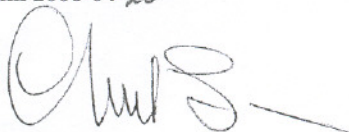
Månadsavgifter	149 975	0
	<u>149 975</u>	<u>0</u>

NOT 4

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lånegivare	Räntesats 2005	Belopp 2005	Belopp 2004	Villkors- ändringsdag
Föreningssparbanken kreditiv	c:a 2,70%	41 845 069	22 147 122	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		<u>41 845 069</u>	<u>22 147 122</u>	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		0	0	
Summa skulder till kreditinstitut		41 845 069	22 147 122	
Avgår kortfristig del av låneskuld		<u>0</u>	<u>0</u>	
		41 845 069	22 147 122	

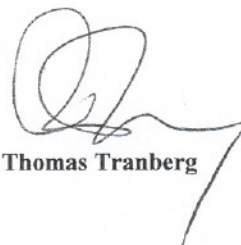
Stockholm 2006-04-20



Kurt Stener

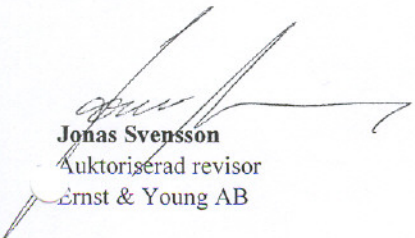


Hans Svedberg



Thomas Tranberg

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2006-04-28



Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB