

ÅRSREDOVISNING för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2006 vilket är föreningens andra verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kenneth Liljeström	ordförande
Hans Svedberg	sekreterare
Karina Edberg	ledamot
Tobias Eriksson	ledamot
Johanna Santelius	ledamot

Suppleanter har varit Ingrid Althini och Lilian Sundberg.

Revisor

Jonas Svensson Ernst och Young AB Uppsala

Valberedning

Valberedning har varit Janne Sundling (sammankallande), Einar Stenkvist och Jenny Holmberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2006.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 4 protokollförda sammanträde.

Föreningens har 62 medlemslägenheter under uppförande. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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 förvaltar 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.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB
För fatighetskötsel, trappstädning och trädgård har Rentec Fastighetservice AB anlåtats.
Wahlings installationservice AB har anlåtats för fastighetsjour.

Fastigheten

Föreningens hus och mark färdigställdes under våren och överlämnades till föreningen 2006-03-31.

Garantitiden enligt entreprenadavtalet är 2 år.

Bygghetsförsäkring 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	43 000 000
Mark	17 200 000
Summa	60 200 000

Föreningens verksamheten har under 2006 beskattas som ett privatbostadsföretag.
Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till
klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader
som ägs av föreningen. Regeringen har beslutat att avskaffa schblonskatten fr.o.m. 2007.

Fastighetsskatt för år 1 - 5 efter fastställt värdeår (2005) 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 44 928 000 kr. Bidragsandelen är
under 2006, 30 %. Regeringen har beslutat att fasa ut räntebidragen fram till 2011.
Fr.o.m. 2012 upphör bidragen i sin helhet. Subventionseffekt under året: 21,47%

Byggtreprenören 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

Styrelsen föreslår att, av disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserade vinst	0
årets reservation till yttre fonden	-34 524
summa	-34 524

och årets resultat	2 697
summa	-31 827

balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2006

2005

RÖRELSENS INTÄKTER

NOT 1

Intäkter

2 307 506

0

2 307 506

0

RÖRELSENS KOSTNADER

NOT 2

Driftskostnader

-919 664

0

Personalkostnader

-22 232

0

Avskrivningar av materiella

anläggningstillgångar

-150 000

0

-1 091 896

0

RÖRELSERESULTAT

1 215 610

0

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

NOT 3

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

286 829

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 340 818

0

-1 053 989

0

**RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT
BOKSLUTSDISPOSITIONER**

161 621

0

SKATTER

Inkomstskatt

-158 924

-158 924

0

ÅRETS RESULTAT

2 697

0

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2006	2005
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	NOT 4	
Byggnader och mark	135 788 000	83 534 710
	<u>135 788 000</u>	<u>83 534 710</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	135 788 000	83 534 710
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Kundfordringar	7 296	3 284
Övriga fordringar	NOT 6 390 566	1 721 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6 90 608	31 234
	<u>488 470</u>	<u>1 755 816</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 149 567	17 626 099
	<u>2 149 567</u>	<u>17 626 099</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 638 037	19 381 915
SUMMA TILLGÅNGAR	138 426 037	102 916 625
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL	NOT 5	
Bundet eget kapital		
Insatser	91 011 000	60 615 600
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll	34 524	0
	<u>91 045 524</u>	<u>60 615 600</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-34 524	0
Årets resultat	2 697	0
	<u>-31 827</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL	91 013 697	60 615 600

		2006	2005
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	NOT 7	44 142 408	41 845 069
		<u>44 142 408</u>	<u>41 845 069</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		449 292	0
Leverantörsskulder		1 945 019	77 603
Skatteskulder		354 392	0
Övriga kortfristiga skulder	NOT 6	97 624	228 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6	423 605	149 975
		<u>3 269 932</u>	<u>455 956</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		138 426 037	102 916 625
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		44 929 000	10 382 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

KASSAFLÖDESANALYS**2006****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 1 215 610

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 150 000

Erlagd ränta (netto) -1 053 989

Betald skatt 195 468

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 507 089**Förändringar i rörelsekapital**

Förändring av kundfordringar -4 012

Förändring av övriga fordringar 1 271 358

Förändring av leverantörsskuld 1 867 416

Förändring av övriga skulder 142 876

Kassaflöde från den löpande verksamheten 3 277 638**Investeringsverksamheten**

Förvärv av materiella anläggningstillgångar -52 403 290

Kassaflöde från investeringsverksamheten -52 403 290**Finansieringsverksamheten**

Eget kapital 30 395 400

Upptagna lån 2 746 631

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 33 142 031**Årets kassaflöde -15 476 532**

Likvida medel vid årets början 17 626 099

Kursdifferens i likvida medel 0

Likvida medel vid årets slut 2 149 567

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 av byggnader sker progressivt. Detta innebär att avskrivningarna i procent ökar under nyttjandeperioden. Byggnaderna skrivs av över en beräknad nyttjandeperiod på 100 år. Avskrivningen, nedan uttryckt i procent, avser jämförelse med fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark.

	2006	2005
Byggnad	0,13%	0,00%

NOT 1	2006	2005
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 104 146	0
Hyror p-platser	203 360	0
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	2 307 506	0

NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	50 094	0
Trappstädning entreprenad	61 253	0
Trädgård	18 945	0
Serviceavtal	7 286	0
Hiss	3 591	0
Förbrukningsmaterial	7 041	0
	148 210	0
Reparationer		
Tvättstuga	1 248	0
Övrigt	4 932	0
	6 180	0
Taxebundna kostnader och värme		
Fastighetsel	96 172	0
Sophämtning	32 846	0
Samfällighetskostnader	426 960	0
Övrigt	3 836	0
	559 814	0
Övriga driftskostnader		
Försäkring	31 234	0
Kabel-TV	10 260	0
	41 494	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode (extern revisor)	15 000	0
Förvaltningsarvode	124 000	0
Administration	7 116	0
Korttidsinventarier	17 850	0
	163 966	0
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	919 664	0

2

Forts. Not 2

	2006	2005
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Övriga personalkostnader		
Styrelsen	17 500	0
Sociala kostnader	4 732	0
	<u>22 232</u>	<u>0</u>
SUMMA PERSONALKOSTNADER	22 232	0

**AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnad	150 000	0
	<u>150 000</u>	<u>0</u>

NOT 3**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR****Ränteintäkter**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0
Räntebidrag	286 829	0
	<u>286 829</u>	<u>0</u>

Räntekostnader

Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 336 048	0
Övriga räntekostnader	4 770	0
	<u>1 340 818</u>	<u>0</u>

NOT 4**MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	60 419 710	7 505 966
Nyanskaffningar	52 403 290	52 913 744
Utgående anskaffningsvärde	<u>112 823 000</u>	<u>60 419 710</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-150 000	0
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-150 000</u>	<u>0</u>

Mark

Fredsfors 17	23 115 000	23 115 000
	<u>23 115 000</u>	<u>23 115 000</u>

PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT

135 788 000 83 534 710

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 400 000
	<u>60 200 000</u>	<u>23 600 000</u>

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

Bostäder	60 200 000	23 600 000
----------	------------	------------

7

NOT 5
EGET KAPITAL
Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	60 615 600	-	-	-	60 615 600
Vinstdisposition			-	-	-
Reservering till yttre fond		34 524	- 34 524		-
Årets förändring	30 395 400			2 697	30 398 097
	<u>91 011 000</u>	<u>34 524</u>	<u>- 34 524</u>	<u>2 697</u>	<u>91 013 697</u>
SUMMA EGET KAPITAL					91 013 697

NOT 6
ÖVRIGA FORDRINGAR

	2006	2005
Kostnadsregleringar entreprenad	109 749	1 721 298
Övriga fordringar	280 817	0
	<u>390 566</u>	<u>0</u>

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2006	2005
Bällstabacken 1	67 482	
Fredsfors Samfällighet	25 732	0
Källskatt	4 410	0
Intäktregleringar entreprenad	0	228 378
	<u>97 624</u>	<u>228 378</u>

FÖRUTBETALDA KOSTNADER
UPPLUPNA INTÄKTER

Räntebidrag	43 805	0
Försäkring	46 803	31 234
	<u>90 608</u>	<u>31 234</u>

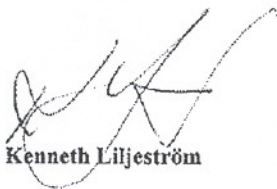
UPPLUPNA KOSTNADER
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arvoden	13 090	0
Sociala avgifter	4 732	0
Bankavgifter	248	0
Räntekostnader	129 400	0
Revisionsarvode	15 000	0
Månadsavgifter	261 135	149 975
	<u>423 605</u>	<u>149 975</u>

NOT 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT
Lånegivare

	Räntesats 2006	Belopp 2006	Belopp 2005	Villkors- ändringsdag
Föreningssparbanken	c:a 2,70%	0	41 845 069	rörligt
Swedbank : 2752546784	4,13%	10 483 356	0	2016-03-15
Swedbank : 2752546818	4,04%	10 483 356	0	2014-03-14
Swedbank : 2752546768	3,81%	13 478 601	0	2011-03-15
Swedbank : 2752546750	2,99%	7 179 356	0	2007-03-15
Swedbank 832793859360509	2,99%	2 967 031	0	2007-03-15
		<u>44 591 700</u>	<u>41 845 069</u>	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		2 246 460	41 845 069	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		42 345 240	0	
Summa skulder till kreditinstitut		44 591 700	41 845 069	
Avgår kortfristig del av låneskuld		<u>-449 292</u>	<u>0</u>	
		<u>44 142 408</u>	<u>41 845 069</u>	

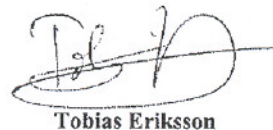
Bromma 2007-04-19



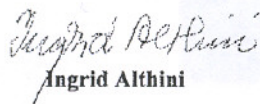
Kenneth Liljeström



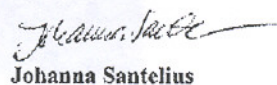
Hans Svedberg



Tobias Eriksson

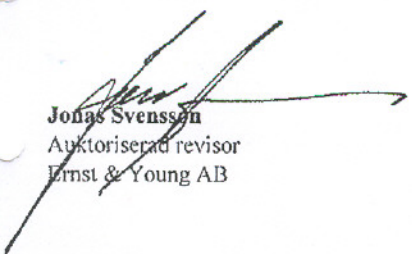


Angrid Althini



Johanna Santelius

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2007-04- 27



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB