

## ÅRSREDOVISNING för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2007 vilket är föreningens tredje 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
Tobias Eriksson	ledamot
Magnus Öhman	ledamot
Inge Bodin	ledamot

Suppleanter har varit Ingrid Althini, Daniel Törnqvist och Lilian Sundberg.

#### Revisor

Jonas Svensson Ernst och Young AB Uppsala

#### Valberedning

Valberedning har varit Janne Sundling (sammanställande), Einar Stenkvisst och Jonas Persson.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2007.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträde.

Föreningens har 62 medlemslägenheter. 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, vatten, vinterunderhåll mm.

Total byggrätt c:a 5.488 m<sup>2</sup>, varav 4.305 m<sup>2</sup> utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

## Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

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 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	5 800 000
<b>Summa</b>	<b>48 800 000</b>

Föreningens verksamheten har under 2007 beskattats 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 schablonskatten 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.

Regeringen har beslutat att ersätta fastighetsskatten med en kommunal avgift fr.o.m. 2008.

Bidragsunderlaget för beräkning av räntebidrag är fastställt till 44 928 669 kr. Bidragsandelen är 20 % under 2007. Regeringen har beslutat att fasa ut räntebidragen fram till 2011.

Fr.o.m. 2012 upphör bidragen i sin helhet. Subventionseffekt under året: 20,61%

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

## Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, för disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserad vinst	-31 827
årets reservation till yttre fonden	-52 508
<b>summa</b>	<b>-84 335</b>
och årets resultat	78 090
<b>summa</b>	<b>-6 245</b>

balanseras i ny räkning.

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

**RESULTATRÄKNING**

1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2007	2006
<b>RÖRELSENS INTÅKTER</b>		
Intäkter	NOT 1 <u>3 122 052</u>	<u>2 307 506</u>
	3 122 052	2 307 506
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
Driftskostnader	NOT 2 -1 174 328	-919 664
Personalkostnader	-44 637	-22 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<u>-449 000</u>	<u>-150 000</u>
	-1 667 965	-1 091 896
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	1 454 087	1 215 610
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 3 366 593	286 829
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-1 750 156</u>	<u>-1 340 818</u>
	-1 383 563	-1 053 989
<b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT</b>	70 524	161 621
<b>SKATTER</b>		
Inkomstskatt	<u>7 566</u>	<u>-158 924</u>
	7 566	-158 924
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	78 090	2 697



BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2007	2006
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	NOT 4		
Byggnader och mark		<u>135 339 000</u>	<u>135 788 000</u>
		135 339 000	135 788 000
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		135 339 000	135 788 000
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Kundfordringar		0	7 296
Övriga fordringar	NOT 6	0	390 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6	<u>82 508</u>	<u>90 608</u>
		82 508	488 470
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		<u>793 274</u>	<u>2 149 567</u>
		793 274	2 149 567
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		875 782	2 638 037
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		136 214 782	138 426 037
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	NOT 5		
Insatser		91 011 000	91 011 000
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll		<u>87 032</u>	<u>34 524</u>
		91 098 032	91 045 524
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-84 335	-34 524
Årets resultat		<u>78 090</u>	<u>2 697</u>
		-6 245	-31 827
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		91 091 787	91 013 697

		2007	2006
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	NOT 7		
Skulder till kreditinstitut		<u>44 029 377</u>	<u>44 142 408</u>
		44 029 377	44 142 408
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut		450 000	449 292
Leverantörsskulder		65 908	1 945 019
Skatteskulder		210 690	354 392
Övriga kortfristiga skulder	NOT 6	9 840	97 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6	<u>357 180</u>	<u>423 605</u>
		1 093 618	3 269 932
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		136 214 782	138 426 037
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		44 929 000	44 929 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

**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.

	2007	2006
Byggnad	0,40%	0,13%

<b>NOT 1</b>	2007	2006
--------------	------	------

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter	2 875 261	2 104 146
Hyror p-platser	<u>246 791</u>	<u>203 360</u>

<b>TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER</b>	<b>3 122 052</b>	<b>2 307 506</b>
----------------------------------	------------------	------------------

**NOT 2**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

**Fastighetsskötsel och städning**

Fastighetsskötsel entreprenad	28 938	50 094
Trappstädning entreprenad	91 227	61 253
Trädgård	22 500	18 945
Serviceavtal	7 787	7 286
Hiss	7 099	3 591
Förbrukningsmaterial	<u>5 196</u>	<u>7 041</u>
	<b>162 747</b>	<b>148 210</b>

**Reparationer**

Tvättstuga	0	1 248
Övrigt	<u>11 075</u>	<u>4 932</u>
	<b>11 075</b>	<b>6 180</b>

**Taxebundna kostnader och värme**

Fastighetsel	85 675	96 172
Sophämtning	25 939	32 846
Samfällighetskostnader	637 406	426 960
Övrigt	<u>1 772</u>	<u>3 836</u>
	<b>750 792</b>	<b>559 814</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	43 339	31 234
Kabel-TV	<u>13 856</u>	<u>10 260</u>
	<b>57 195</b>	<b>41 494</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Revisionsarvode	19 500	15 000
Förvaltningsarvode	124 000	124 000
Administration	37 606	7 116
Korttidsinventarier	<u>11 413</u>	<u>17 850</u>
	<b>192 519</b>	<b>163 966</b>

<b>SUMMA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 174 328</b>	<b>919 664</b>
------------------------------	------------------	----------------

*f*



Forts. Not 2

	2007	2006
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<b>Övriga personalkostnader</b>		
Styrelsen	35 000	17 500
Sociala kostnader	<u>9 637</u>	<u>4 732</u>
	44 637	22 232
<b>SUMMA PERSONALKOSTNADER</b>	<b>44 637</b>	<b>22 232</b>
<b>AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnad	<u>449 000</u>	<u>150 000</u>
	449 000	150 000
<b>NOT 3</b>		
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>		
<b>Ränteintäkter</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 927	0
Räntebidrag	<u>360 666</u>	<u>286 829</u>
	366 593	286 829
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 750 156	1 336 048
Övriga räntekostnader	<u>0</u>	<u>4 770</u>
	1 750 156	1 340 818
<b>NOT 4</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	112 823 000	60 419 710
Nyanskaffningar	<u>0</u>	<u>52 403 290</u>
Utgående anskaffningsvärde	112 823 000	112 823 000
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-150 000	0
Årets avskrivning enligt plan	<u>-449 000</u>	<u>-150 000</u>
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-599 000	-150 000
<b>Mark</b>		
Fredsfors 17	<u>23 115 000</u>	<u>23 115 000</u>
	23 115 000	23 115 000
<b>PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>135 339 000</b>	<b>135 788 000</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark	<u>5 800 000</u>	<u>17 200 000</u>
	48 800 000	60 200 000
<b>Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	48 800 000	60 200 000

NOT 5  
EGET KAPITAL  
Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	91 011 000	34 524	- 34 524	2 697	91 013 697
Vinstdisposition			2 697	- 2 697	-
Reservering till yttre fond		52 508	- 52 508		-
Årets förändring	-			78 090	78 090
	<u>91 011 000</u>	<u>87 032</u>	<u>- 84 335</u>	<u>78 090</u>	<u>91 091 787</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>					<b>91 091 787</b>

NOT 6  
ÖVRIGA FORDRINGAR

	2007	2006
Kostnadsregleringar entreprenad	0	109 749
Övriga fordringar	0	280 817
	<u>0</u>	<u>390 566</u>

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2007	2006
Bällstabacken 1	0	67 482
Fredsfors Samfällighet	0	25 732
Källskatt	9590	4410
Övriga skulder	250	0
	<u>9 840</u>	<u>97 624</u>

FÖRUTBETALDA KOSTNADER  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2007	2006
Kabel TV	3 557	0
Hiss	3 979	0
Räntebidrag	29 204	43 805
Försäkring	45 768	46 803
	<u>82 508</u>	<u>90 608</u>

UPPLUPNA KOSTNADER  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

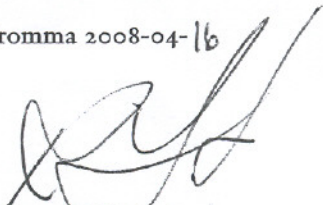
	2007	2006
Uppvärmning	11 065	0
Arvoden	0	13 090
Sociala avgifter	9 637	4 732
Bankavgifter	300	248
Räntekostnader	116 451	129 400
Revisionsarvode	18 000	15 000
Månadsavgifter	201 727	261 135
	<u>357 180</u>	<u>423 605</u>

NOT 7  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT


Lånegivare	Räntesats	Belopp 2007	Belopp 2006	Villkors- ändringsdag
Swedbank 2752546784	4,13%	10 483 356	10 483 356	2016-03-15
Swedbank 2752546818	4,04%	10 483 356	10 483 356	2014-0314
Swedbank 2752546768	3,81%	13 478 601	13 478 601	2011-03-15
Swedbank 2752546750	2,99%	0	7 179 356	2007-03-15
Swedbank 8327 9 385 936 0509	2,99%	0	2 967 031	2007-03-15
Swedbank 8327 9 795 78 8145-6	3,46%	10 034 064	-	2007-03-15
		<u>44 479 377</u>	<u>44 591 700</u>	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		2 246 460	2 246 460	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		42 232 917	42 345 240	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>44 479 377</b>	<b>44 591 700</b>	
Avgår kortfristig del av låneskuld		<u>-450 000</u>	<u>-449 292</u>	
		<b>44 029 377</b>	<b>44 142 408</b>	



Bromma 2008-04-16



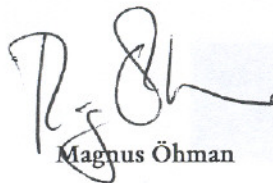
Kenneth Liljeström



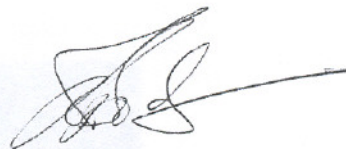
Hans Svedberg



Tobias Eriksson

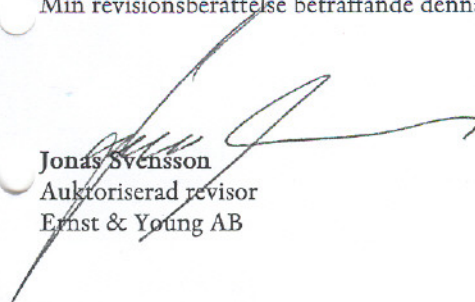


Magnus Öhman



Inge Bodin

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2008-04-29



Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB