

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2008 vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kenneth Liljeström	ordförande
Inge Bodin	ledamot
Markus Holmström	ledamot
Margot Jellinek-Sundling	ledamot
Anna Hederström	ledamot

Suppleanter har varit Sandra Holmström, Daniel Törnqvist, Henrik Andersson och Christina Lövfors.

Revisor

Jonas Svensson Ernst & Young AB Uppsala

Valberedning

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2008.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 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, 28 st 3 rok, 11 st 4 rok, 1 st 5 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, el i samfälligheten, vatten, vinterunderhåll 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 fastighetsskötsel, trappstädning och trädgård har Rentec Fastighetsservice AB anlåtats.

Wahlings installationservice AB har anlåtats för fastighetsjour.

Styrelsen har bl.a. upphandlat och genomfört kompletterande arbeten inbyggnad av sopkärl samt vissa omläggningar av gångvägar. Vidare har upphandling av ny ekonomisk förvaltare genomförts.

Fastigheten

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

Garantbesiktning har skett under 2008.

Byggsäkerhetsförsäkring 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.

Ekonomi

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetens taxeringsvärde under året.

Byggnad	43 000 000
Mark	<u>5 800 000</u>
Summa	48 800 000

Föreningens verksamheten har under 2008 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.

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 15 % under 2008. Regeringen har beslutat att fasa ut räntebidragen fram till 2011.

Fr.o.m. 2012 upphör bidragen i sin helhet. Subventionseffekt under året: 13,20%

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

De kompletterande arbetena med inbyggnad av sopkärlen samt gångvägarna föreslås belastas årets resultat.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, för disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserad vinst	-6 245
årets reservation till yttre fonden	<u>-52 508</u>
summa	-58 753

och årets resultat	<u>-114 629</u>
summa	-173 382

balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2008

2007

RÖRELSENS INTÄKTER

NOT 1

Intäkter

3 311 712

3 311 712

3 122 052

3 122 052

RÖRELSENS KOSTNADER

NOT 2

Driftskostnader

-1 438 652

-1 174 328

Personalkostnader

-36 544

-44 637

Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar

-449 000

-1 924 196

-449 000

-1 667 965

RÖRELSERESULTAT

1 387 516

1 454 087

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

NOT 3

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

348 285

373 770

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 848 303

-1 500 018

-1 757 333

-1 383 563

RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT

-112 502

70 524

SKATTER

Inkomstskatt

-2 127

-2 127

7 566

7 566

ÅRETS RESULTAT

-114 629

78 090

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2008	2007
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	NOT 4		
Byggnader och mark		<u>134 890 000</u>	<u>135 339 000</u>
		134 890 000	135 339 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 890 000	135 339 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	NOT 6	16 259	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6	<u>149 943</u>	<u>82 508</u>
		166 202	82 508
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		<u>676 197</u>	<u>793 274</u>
		676 197	793 274
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		842 399	875 782
SUMMA TILLGÅNGAR		135 732 399	136 214 782
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		91 011 000	91 011 000
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll		<u>139 540</u>	<u>87 032</u>
		91 150 540	91 098 032
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-58 753	-84 335
Årets resultat		<u>-114 629</u>	<u>78 090</u>
		-173 382	-6 245
SUMMA EGET KAPITAL		90 977 158	91 091 787

		2008	2007
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	NOT 7	<u>43 804 377</u>	<u>44 029 377</u>
		43 804 377	44 029 377
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		337 500	450 000
Leverantörsskulder		176 696	65 908
Skatteskulder		2 255	210 690
Övriga kortfristiga skulder	NOT 6	11 160	9 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6	<u>423 253</u>	<u>357 180</u>
		950 864	1 093 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 732 399	136 214 782
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
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.

	2008	2007
Byggnad	0,40%	0,40%

NOT 1	2008	2007
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	3 034 131	2 875 261
Hyror p-platser	261 287	246 791
Övriga rörelseintäkter	<u>16 294</u>	<u>0</u>
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	3 311 712	3 122 052

NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	39 202	28 938
Trappstädning entreprenad	94 977	91 227
Trädgård	23 681	22 500
Serviceavtal	10 205	7 787
Hiss	25 001	7 099
Förbrukningsmaterial	<u>30 158</u>	<u>5 196</u>
	223 224	162 747
Reparationer		
Park, sopstall och gångväg	100 625	0
Vatten/avloppskada	51 069	0
Hiss	4 518	0
Övrigt	<u>1 100</u>	<u>11 075</u>
	157 312	11 075
Taxebundna kostnader och värme		
Fastighetsel	104 315	85 675
Sophämtning	29 140	25 939
Samfällighetskostnader	711 062	637 406
Övrigt	<u>1 742</u>	<u>1 772</u>
	846 259	750 792
Övriga driftskostnader		
Försäkring	45 768	43 339
Kabel-TV	<u>14 228</u>	<u>13 856</u>
	59 996	57 195
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode	13 625	19 500
Förvaltningsarvode	129 028	124 000
Administration	9 208	37 606
Korttidsinventarier	<u>0</u>	<u>11 413</u>
	151 861	192 519
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	1 438 652	1 174 328

Forts. Not 2

	2008	2007
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
Övriga personalkostnader		
Styrelsen	28 700	35 000
Sociala kostnader	<u>7 844</u>	<u>9 637</u>
	36 544	44 637
SUMMA PERSONALKOSTNADER	36 544	44 637

**AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnad	<u>449 000</u>	<u>449 000</u>
	449 000	449 000

NOT 3

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 658	5 927
Räntesäkring (CAP)	101 089	7 177
Räntebidrag	<u>242 538</u>	<u>360 666</u>
	348 285	373 770

Räntekostnader

Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 838 029	1 757 333
Övriga räntekostnader	<u>10 274</u>	<u>0</u>
	1 848 303	1 757 333

NOT 4

**MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
BYGGNADER OCH MARK**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	112 823 000	112 823 000
Nyanskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	112 823 000	112 823 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-599 000	-150 000
Årets avskrivning enligt plan	<u>-449 000</u>	<u>-449 000</u>
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-1 048 000	-599 000

Mark

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

PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT

	134 890 000	135 339 000
--	-------------	-------------

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark	<u>5 800 000</u>	<u>5 800 000</u>
	48 800 000	48 800 000

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

Bostäder	48 800 000	48 800 000
----------	------------	------------

NOT 5

EGET KAPITAL

Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	91 011 000	87 032	- 84 335	78 090	91 091 787
Vinstdisposition			78 090	- 78 090	-
Reservering till yttre fond		52 508	- 52 508		-
Årets förändring				- 114 629	-114 629
	<u>91 011 000</u>	<u>139 540</u>	<u>- 58 753</u>	<u>- 114 629</u>	<u>90 977 158</u>
SUMMA EGET KAPITAL					90 977 158

NOT 6

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2008	2007
Skattekontot	9	0
Övriga fordringar	16 250	0
	<u>16 259</u>	<u>0</u>

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2008	2007
Källskatt	8820	9590
Övriga skulder	2 340	250
	<u>11 160</u>	<u>9 840</u>

FÖRUTBETALDA KOSTNADER
UPPLUPNA INTÄKTER

	2008	2007
Samfällighetskostnader	115 635	0
Kabel TV	3 699	3 557
Hiss	0	3 979
Räntebidrag	17 960	29 204
Försäkring	12 649	45 768
	<u>149 943</u>	<u>82 508</u>

UPPLUPNA KOSTNADER
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2008	2007
Uppvärmning	8 110	11 065
Övrig administration	4 815	0
Sociala avgifter	8 527	9 637
Bankavgifter	0	300
Räntekostnader	191 892	116 451
Revisionsarvode	16 000	18 000
Månadsavgifter	193 909	201 727
	<u>423 253</u>	<u>357 180</u>

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lånegivare	Räntesats	Belopp 2008	Belopp 2007	Villkors- ändringsdag	
Swedbank 2354	2752546784	4,04%	10 483 356	10 483 356	2014-03-14
Swedbank 2351	2752546818	4,13%	10 483 356	10 483 356	2016-03-15
Swedbank 2353	2752546768	3,81%	13 478 601	13 478 601	2011-03-15
Swedbank 2352	2757189374	5,25%	9 696 564	0	2009-01-28
Swedbank 2352	8327 9 795 78 8145-6	2,30%	0	10 034 064	
			<u>44 141 877</u>	<u>44 479 377</u>	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			1 687 500	2 246 460	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år			42 454 377	42 232 917	
Summa skulder till kreditinstitut			44 141 877	44 479 377	
Avgår kortfristig del av låneskuld			-337 500	-450 000	
			<u>43 804 377</u>	<u>44 029 377</u>	

Bromma 2009-04-20.



Kenneth Liljeström



Inge Bodin



Markus Holmström

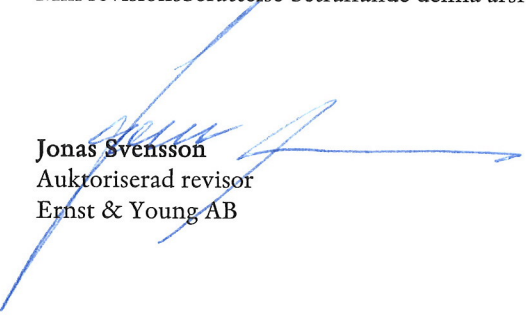


Margot Jellinek-Sundling



Anna Hederström

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2009-04-29.



Jonas Svensson
Auktoriserad revisör
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3

769608-7928

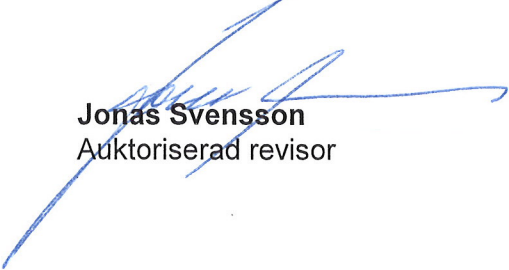
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 29/4 2009



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor