

Årsredovisning 2009

BRF BÄLLSTABACKEN 3 769608-7928

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Kenneth Liljeström (Ordförande),

Inge Bodin (Sekreterare),

Markus Holmström (Ledamot),

Margot Jellinek Sundling (Ledamot),

Anna Hederström (Ledamot),

Suppleanter har varit Karzan Hamlan och Sandra Holmström.

Revisorer

Under året har Öhrlings PricewaterhouseCoopers med auktoriserade revisorn Jonny Isaksson som ordinarie revisor och revisorn Bengt Sterner som suppleant.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2009-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Teknisk förvaltare sedan 2005 är Rentec Fastighetsservice AB och Wahlings Installationservice AB. Brf Bällstabacken 3 är medlem i Fredsfors Samfällighetsförening tillsammans med grannföreningarna Brf Bällstabacken 1 och Brf Bällstabacken 2. Fredsfors samfällighetsförening förvaltar en av Lantmäterimyndigheten bildad gemensamhetsanläggning med syftet att leverera värme, vatten och avlopp samt att hantera återvinningsrummet och bilplatser. Därvid administrerar och fördelar Fredsfors bilplatser till de tre bostadsrättsföreningarna som också utgör samfällighetens enda medlemmar.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen äger tre hus som är försäkrade - fullvärde, maskiner och ansvar - hos Brandkontoret (Stockholms Stads Brandförsäkringskontor). Dessutom finns byggfelsförsäkring tecknad för 10 år från godkänd slutbesiktning (2009) hos Gerling Danmark AS. Utöver dessa försäkringar har skadedjursförsäkring, etc., tecknats med Anticimex AB.

Sammanträden, medlemsträffar

Under året har styrelsen sammanträtt 7 gånger samt ordinarie årsstämma hållits den 27 maj 2009 med 17 medlemmar närvarande. Tillsammans med våra grannföreningar har vår- och höststäddagar arrangerats med gemensamma trivselaktiviteter såsom korvgrillning för att även stärka sammanhållningen grannar emellan.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 97 st medlemmar. Under året har 13 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Styrelsen har inom sig fördelat ansvar för olika funktioner på ledamöterna. Under året har föreningen låtit energideklarera sina byggnader. Denna deklaration visar på värden som ligger väl inom jämförbara riktvärden. Föreningen har infört lägenhetsnumrering i enlighet med av Lantmäteriverket givna föreskrifter och behåller samtidigt den gamla numreringen av administrativa skäl.

Fastigheten

Fastigheten är upplåten med äganderätt och omfattar:

Fredsfors 17, Stockholms kommun

Mariehällsvägen 10, 12, 14

168 65 Bromma

Föreningen har 62 medlemslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Inga kommersiella lokaler finns. Lägenheterna fördelar sig sålunda:

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.

Total byggrätt c:a 5 488 m² varav 4 305 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Utförda underhåll

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Föreningen förser varje lägenhet med nya ventilationsfilter så att lägenhetsinnehavare kan byta dessa i egen regi. Sådana filter kan därmed bytas varje år. Tvättstugan och hissar har besiktigats och underhållits löpande under året. Under året har vissa dörrar justerats för att säkra stängning utan onödigt buller. I tvättstugan har information satts upp för att underlätta skötsel av maskinerna efter en incident som krävde extern service.

Planerade underhåll

Föreningen planerar att under 2010 komplettera buskar mot Bällstavägen och mot Brf Bällstabacken 4. Föreningen har för 2010 överlåtit åt Fredsfors samfällighetsförening att tillsammans med Brf Bällstabacken 1 och 2 upphandla skötsel av grönyton, buskar och träd.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska situation framgår av bifogade balans- och resultaträkningar. Fram till och med del av 2011 åtnjuter föreningen statliga räntebidrag vilka under några år redan har trappats ner. På grund av denna nedtrappning tvingas föreningen justera avgifterna som medlemmarna betalar för 2010 med ca. 2 %. Därtill gör styrelsen den bedömningen att prisjustering av entreprenörer kräver att avgifterna således behöver höjas totalt med 3 % för år 2010.

Fastighetens taxeringsvärde under året:

Byggnad	43 000 000
Mark	5 800 000
Totalt	48 800 000

Arvoden

Stämman har beslutat att styrelsearvode skall utgå till den ledamot och suppleant som närvarar vid protokollfört sammanträde med 700 kr per tillfälle. Så har skett för kalenderåret 2009. Motsvarande arbetsgivaravgifter, etc., har även betalats. Entreprenörer och revisorer har ersatts enligt kostnadsredovisning.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	160 807
Balanserad förlust	-173 381
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-12 574</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

68 321
<u>-80 895</u>
<u>-12 574</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.
Se not 1 för redovisnings- och värdeprinciper.

Resultaträkning

	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Årsavgifter		3 095	3 034
Hysesintäkter		249	261
Övriga intäkter		2	16
Summa nettoomsättning		<u>3 346</u>	<u>3 312</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-193	-206
Reparation och underhåll	3	-72	-146
Taxebundna kostnader	4	-143	-133
Fastighetsförsäkring		-40	-46
Övriga driftskostnader	5	-720	-725
Kameral förvaltning		-56	-129
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-44	-42
Löner och övriga personalkostnader		-7	-8
Övriga kostnader		-38	-39
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 314</u>	<u>-1 475</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-449	-449
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>1 583</u>	<u>1 388</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	72
Räntebidrag		177	243
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 573	-1 838
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	24
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 392</u>	<u>-1 500</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>191</u>	<u>-113</u>
Skatt		-30	-2
ÅRETS VINST		<u>161</u>	<u>-115</u>

Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	134 441	134 890
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>134 441</u>	<u>134 890</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		1	0
Skattefordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	168	150
Kassa och bank		797	676
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>966</u>	<u>842</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>135 407</u></u>	<u><u>135 732</u></u>



Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		91 011	91 011
Reservfond och fond för yttre underhåll		140	140
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>91 151</u>	<u>91 151</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-173	-59
Årets vinst		161	-115
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-13</u>	<u>-173</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>91 138</u>	<u>90 977</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	43 242	43 804
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>43 242</u>	<u>43 804</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		450	338
Leverantörsskulder		164	177
Skatteskulder		31	2
Övriga kortfristiga skulder		9	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	374	423
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 027</u>	<u>951</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>135 407</u>	<u>135 732</u>
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	12	44 929	44 929
		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värdeprinciper

Årsredovisningen för Brf Bällstabacken 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

En progressiv avskrivningsmetod används. För 2009 har tillämpats:

Byggnad 0,398 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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

Schablonintakten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består i normalfallet av en avgift på 1 272 SEK per bostad. Föreningens fastighet har värdeår 2005, och därför har under året ingen skatt utgått.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Resultaträkningen

Uppställningsformen och klassificeringen för poster i resultaträkningen har detta år anpassats för att bättre spegla föreningens verksamhet. Jämförelseåret har ändrats enligt samma princip.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2009	2008
Besiktningar och service	40	23
Städning och fastighetsskötsel	120	148
Trädgårdsarbete	23	24
Övrigt	10	12
Summa	193	206

Not 3, Reparation och underhåll

	2009	2008
Rep./underhåll fast	72	146
Summa	72	146

Not 4, Taxebundna kostnader

	2009	2008
El	110	104
Sophämtning	32	29
Summa	143	133

Not 5, Övriga driftskostnader

	2009	2008
Kabel-TV	15	14
Samfällighet	706	711
Summa	720	725

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2009	2008
Revisionsarvoden	16	14
Styrelsearvoden	29	29
Summa	44	42

Fakturerade revisionskostnader 2009 (SEK)

Ernst & Young, 15 625 kr

Not 7, Byggnad och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	135 938	135 938
Inköp/aktiveringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>135 938</u>	<u>135 938</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 048	-599
Årets avskrivningar	-449	-449
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 497</u>	<u>-1 048</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>134 441</u>	<u>134 890</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	23 115	23 115
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 000	43 000
Taxeringsvärde mark	5 800	5 800
	<u>48 800</u>	<u>48 800</u>

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Intäkter	14	0
Övriga poster	154	150
Summa	<u>168</u>	<u>150</u>

Not 9, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	91 011 000	-	-	91 011 000
Fond, yttre underhåll	139 540	-	-	139 540
Balanserat resultat	-58 753	-114 628	-	-173 381
Årets resultat	-114 628	114 628	160 807	160 807
Eget kapital 2009-12-31	<u>90 977 159</u>	<u>0</u>	<u>160 807</u>	<u>91 137 966</u>

Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Swedbank	10 483 356 kr	4,13 % ränta per 2009-12-31, bundet till 2016-03-15.
Swedbank	10 483 356 kr	4,04 % ränta per 2009-12-31, bundet till 2014-03-14.
Swedbank	13 478 601 kr	3,81 % ränta per 2009-12-31, bundet till 2011-03-15.
Swedbank	9 246 564 kr	1,46 % ränta per 2009-12-31, 3 månaders rörlig ränta.
Varav	450 000 kr	amorteras inom 12 månader

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	233	194
Upplupna räntor	109	192
Upplupna sociala avgifter	7	9
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	16	0
Övriga poster	10	29
Summa	374	423

Not 12, Ställda säkerheter

	2009	2008
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	44 929	44 929
	44 929	44 929



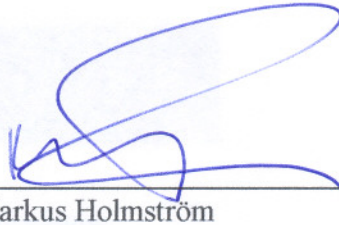
Underskrifter

Bromma 21/4 2010

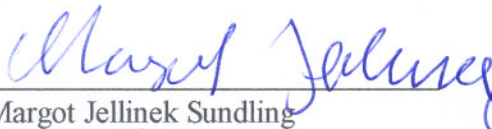
Ort och datum



Kenneth Liljeström



Markus Holmström



Margot Jellinek Sundling

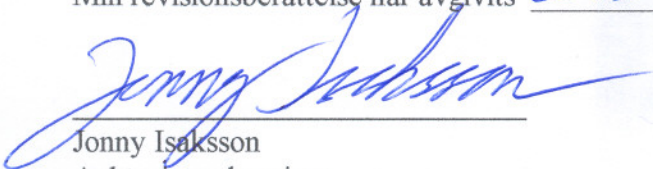


Anna Hederström



Inge Bodin

Min revisionsberättelse har avgivits 2010 - 04 - 22



Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Bällstabacken 3

Org nr 769608-7928

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bällstabacken 3 för år 2009. 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 revisionssed 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 de 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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.

Kista den 22 april 2010


Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor