

Årsredovisning 2010

BRF BÄLLSTABACKEN 3 769608-7928

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Kenneth Liljeström (Ordförande), Karzan Hamlan (Ledamot), Daniel Boding (Ledamot), Inge Bodin (Sekreterare, ekonomi), Jonas Schöld (suppleant) och Maja Svenonius (Suppleant).

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 Installationsservice 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, sköta vinter- och sommarunderhåll samt att hantera återvinningsrummet och bilplatser. Fredsfors fördelar bilplatser till de tre bostadsrättsföreningarnas 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 8 gånger och ordinarie årsstämma hållits den 17 Maj 2010. Tillsammans med våra grannföreningar har vår- och höststäddagar arrangerats med gemensamma trivselaktiviteter såsom korygrillning för att stärka sammanhållningen grannar emellan.

Medlemmar

Föreningen har - per 31 december 2010 - 90 st medlemmar. Under året har 15 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Styrelsen har inom sig fördelat ansvar för olika funktioner på ledamöterna. Fördelningen finns anslagen på samtliga infotavlor vid entreerna.

Styrelsen har under året påbörjat arbetet med egen hemsida (www.ballstabacken3.se) i syfte att underlätta kommunikation inom föreningen.

Styrelsen har på uppdrag av stämman utrett förutsättningar för att installera ett eget bredbandsnät med möjliga hastigheter 100/100 Mbit/s.

Fastigheten

Fastigheten är upplåten med äganderätt och omfattar:

Fredsfors 17, Stockholms kommun

Mariehällsvägen 10, 12, 14

168 65 Bromma

Föreningen är genom fastigheten delägare i Fredsfors samfällighetsförening med gemensamhetsanläggningen Fredsfors ga:1. Föreningens andelstal i samfälligheten är 421/1000.

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 bygggrätt c:a 5 488 m² varav 4 305 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA). Lägenheterna har under året fått kompletterande nummer i enlighet med Lantmäteriets anvisningar.

Utförda underhåll

Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens fastighet.

Föreningen förser årligen varje lägenhet med nya ventilationsfilter så att lägenhetsinnehavare kan byta dessa i egen regi. Sådana filter kan därmed bytas varje år. Löpande underhåll har utförts under året. En enkät har besvarats av lägenhetsinnehavarna om det finns några fel i lägenheterna som bör komma till styrelsens kännedom. I stort rapporterades inga fel. Vissa hängrännor har justerats för bättre fall.

Planerade underhåll

Föreningen avser att justera takplåtarbetet för att förbättra avrinning av vatten och därmed undvika bildning av istappar vintertid över de tre entréerna. Markteget vid entréerna skall samtidigt justeras för att underlätta stängningen vintertid. Visst arbete med komplettering av buskar och gräs planeras även genomföras.

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. Föreningen ekonomi har på grund av ränteläget under året utvecklats positivt vilket möjliggjort att styrelsen valt att låta avgiften förbli oförändrad inför 2011.

Fastighetens taxeringsvärde har förändrats per 1 januari 2010 till:

Byggnad	46 000 000
Mark	15 000 000
Totalt	61 000 000

Föreningens andel (421/1000) i Fredsfors ga:1 är per 1 januari 2010 taxerad till:

Byggnad	1 131 227
Mark	159 559
Totalt	1 290 786

Avgifterna till Fredsfors samfällighetsförening har ökat främst beroende på en snörik vintersäsong 2009/2010 samt hösten 2010.

Arvode

Stämman har beslutat att styelsearvode skall utgå till den ledamot och suppleant som närvarar vid protokollfört sammanträde med 700 kr per tillfälle. Stämman har vidare beslutat att styrelsen totalt disponerar - inklusive arvode för möten - ett prisbasbelopp att internt fördela inom sig utifrån arbetsbelastning inom styrelsen.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har, efter beslut på extra föreningsstämma den 24 februari 2011, påbörjat installation av ett eget bredbandsnät med kollektiv anslutning av alla medlemmar. Detta nät beräknas vara helt klart för användning till midsommar i år. Föreningens hemsida har från mitten av februari 2011 gjorts tillgänglig för alla på www.ballstabacken3.se.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	133 863
Balanserad förlust	-80 895
Till föreningsstämmans förfogande	<u>52 967</u>

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

77 932
-24 965
<u>52 967</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	2010	2009
Nettoomsättning			
Årsavgifter		3 188	3 095
Hysesintäkter		282	249
Övriga intäkter		0	2
Summa nettoomsättning		<u>3 470</u>	<u>3 346</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-146	-193
Reparation och underhåll	3	-81	-72
Taxebundna kostnader	4	-143	-143
Fastighetsförsäkring		-34	-40
Fastighetsskatt		-13	0
Övriga driftskostnader	5	-899	-720
Kameral förvaltning		-57	-56
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-70	-44
Löner och övriga personalkostnader		-9	-7
Övriga kostnader		-36	-38
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 487</u>	<u>-1 314</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-449	-449
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>1 534</u>	<u>1 583</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	4
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 524	-1 573
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-0
Räntebidrag		123	177
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 400</u>	<u>-1 392</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>134</u>	<u>191</u>
Skatt		0	-30
ÅRETS VINST		<u>134</u>	<u>161</u>

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	133 992	134 441
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>133 992</u>	<u>134 441</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	1
Skattefordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	197	168
Kassa och bank		932	797
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 129</u>	<u>966</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>135 120</u></u>	<u><u>135 407</u></u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		91 011	91 011
Reservfond och fond för yttre underhåll		208	140
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>91 219</u>	<u>91 151</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-81	-173
Årets vinst		134	161
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>53</u>	<u>-13</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u><u>91 272</u></u>	<u><u>91 138</u></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	42 792	43 242
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>42 792</u>	<u>43 242</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		450	450
Leverantörsskulder		161	164
Skatteskulder		55	39
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	389	374
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 057</u>	<u>1 027</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>135 120</u></u>	<u><u>135 407</u></u>
Ställda säkerheter	12	44 929	44 929
Ansvarsförbindelser		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 2010 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

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består i normalfallet av en avgift på 1 277 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 föreningsstämma 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.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2010	2009
Besiktningar och service	42	40
Städning och fastighetsskötsel	95	120
Trädgårdsarbete	8	23
Övrigt	0	10
Summa	146	193

Not 3, Reparation och underhåll

	2010	2009
Rep./underhåll fast	81	72
Summa	81	72

Not 4, Taxebundna kostnader

	2010	2009
El	109	110
Sophämtning	34	32
Summa	143	143

Not 5, Övriga driftskostnader

	2010	2009
Kabel-TV	15	15
Samfällighet	884	706
Summa	899	720

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2010	2009
Revisionsarvoden	27	16
Styrelsearvoden	42	29
Summa	70	44

Not 7, Byggnad och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	135 938	135 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>135 938</u>	<u>135 938</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 497	-1 048
Årets avskrivningar	-449	-449
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 946</u>	<u>-1 497</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	133 992	134 441
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	23 115	23 115
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 131	43 000
Taxeringsvärde mark	<u>15 160</u>	<u>5 800</u>
	62 291	48 800

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Intäkter	10	14
Övriga poster	<u>187</u>	<u>154</u>
Summa	197	168

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	-	68 321	207 861
Balanserat resultat	-173 381	160 807	-68 321	-80 895
Årets resultat	160 807	-160 807	133 863	133 863
Eget kapital 2010-12-31	<u>91 137 966</u>	0	<u>133 863</u>	<u>91 271 828</u>

Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Swedbank	10 483 356 kr	4,13 % ränta per 2010-12-31, bundet till 2016-03-15.
Swedbank	10 483 356 kr	4,04 % ränta per 2010-12-31, bundet till 2014-03-14.
Swedbank	13 478 601 kr	3,81 % ränta per 2010-12-31, bundet till 2011-03-15.
Swedbank	8 796 564 kr	2,47 % ränta per 2010-12-31, 3 månaders rörlig ränta.
Varav	450 000 kr	amorteras inom 12 månader

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

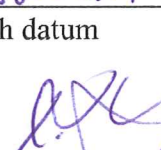
	2010-12-31	2009-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	206	233
Upplupna räntor	148	109
Upplupna sociala avgifter	9	7
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	16	16
Övriga poster	10	10
Summa	389	374

Not 12, Ställda säkerheter

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	44 929	44 929
	44 929	44 929


Underskrifter

BRÖMMA 2011-04-19
Ort och datum


Kenneth Liljeström


Inge Bodin


Daniel Boding


Karzan Hamlan

Min revisionsberättelse har avgivits 2011 - 04 - 20


Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3

Org nr 769608-7928

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 för år 2010. 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 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kista den 20 april 2011

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jonny Isaksson', is written over a light blue horizontal line.

Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor