

Årsredovisning 2012

BRF BÄLLSTABACKEN 3 769608-7928

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Kenneth Liljeström (Ordförande), Daniel Boding (Ledamot Teknik), Maja Cronstedt (Ledamot Information), Inge Bodin (Ledamot Sekreterare, Ekonomi), Matilda Engblom (Ledamot Inre miljö), Caroline Thingvall (Suppleant Yttre miljö) samt Per-Martin Nesselsten (Suppleant Ekonomi)

Revisorer

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

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2009-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska 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

Under året har styrelsen sammanträtt 8 gånger. Ordinarie årsstämma hölls den 24 maj 2012. Föreningen är representerad med 2 styrelserepresentanter i Fredsfors Samfällighetsförening. Under 2012 hölls där 7 sammanträden. Tillsammans med våra grannföreningar har vår- och höststäddagar arrangerats med efterföljande aktiviteter som korvgrillning i syfte att främja sammanhållning grannar emellan.

Medlemmar

Föreningen har 97 st medlemmar per 31 december 2012. Under året har 10 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Styrelsen har inom sig fördelat ansvar för olika funktioner på ledamöterna. Fördelningen finns anslagen på informationstavlor i entreerna samt på föreningens hemsida www.ballstabacken3.se

Styrelsen lägger löpande ut information på den egna hemsidan samt vid behov även via informationsblad.

Föreningen har under året via Fredsfors samfällighetsförening deltagit i den genomförda upprustningen av lekplatsen i området. Denna upprustning har mottagits väl av medlemmarna.

Fastigheten

Fastigheten är upplåten med äganderätt och omfattar:

Fredsfors 17, Stockholms kommun

Mariehällsvägen 10, 12, 14

168 65 Bromma

Bostadsrättsföreningen är genom fastigheten delägare i Fredsfors samfällighetsförening med gemensamhetsanläggningen Fredsfors ga:1. Föreningens andelstal i samfälligheten är 421/1000. Styrelsen för Brf Bällstabacken 3 är representerad i Fredsfors styrelse.

Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 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 (f.n ombyggd till att omfatta 4 rum i två plan).

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

Utförda underhåll

Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens fastighet.

Samtliga avloppsrör från lägenheterna har stamspolats i fastigheterna för att säkerställa fortsatt gott flöde.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts och kommer att följas upp under år 2013.

Ventilationsfilter för luftintag till lägenheterna har delats ut till samtliga lägenheter för byte av medlemmarna själva.

Energibesparande åtgärder har gjorts i samarbete med Fredsfors samfällighetsförening med trimning av värme/varmvatten samt belysning.

I samband med en större vattenskada i ett badrum har utredning gjorts om ev. fel i röranslutning utan att sådant fel kunnat konstateras.

Löpande underhåll liksom reparationer har utförts på hissar och den gemensamma tvättstugan.

Arbeten med förbättring av gräsmattor och buskar har gjorts på vår fastighet genom Fredsfors samfällighetsförenings ansvar för sommarunderhållet inom hela området.

Styrelsen har under året arbetat fram ett underlag för ny underhållsplan, vilken kommer att ytterligare fördjupas under 2013.

Planerade underhåll

Utredning har påbörjats i syfte att finna lösning på den höga förbrukning av glödlampor vid entreer.

I övrigt planeras inga större underhållsarbeten under året 2013. Även under 2013 kommer föreningen förse varje lägenhet med ventilationsfilter att sättas in av lägenhetsinnehavaren själv.

Föreningen följer den från föregående år påtalade frågan om ev putsskador på vissa hus socklar, men inga tecken på skador har upptäckts under året.

Ekonomi

Genom höjningen av avgiften per 1 januari 2012 med 7 % har föreningens ekonomi stabiliserats under året. I denna avgift ingår numera - förutom sedvanliga kostnader för en bostad - även kostnaden för det av föreningen installerade bredbandet (100/100 Mbits/sek).

Fastighetens taxeringsvärde förändrades den 1 januari 2010 och är numera:

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

Föreningens andel (421/1000) av taxeringsvärdet i Fredsfors ga:1 förändrades även den per 1 januari 2010 och är numera taxerad till:

Byggnad	1 131 227
Mark	159 559
Totalt	1 290 786

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

Styrelsen har beslutat att på försök införa separering av hushållssopor i en ny fraktion - komposterbart - i samarbete med Stockholms Stad. Detta startar den 1 februari 2013. Härigenom hoppas vi kunna få ner volymen avfall och möjligen sänka dessa kostnader. Den komposterbara fraktionen bedöms kunna nyttjas för biobränsletillverkning i Stadens regi.

Upphandling av rensning ventillationsrör samt ny OVK har gjorts med planerat genomförande under mars/april 2013.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-52 075
Ansamlad förlust	-259 176
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-311 251</u>

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

88 896
<u>-400 147</u>
<u>-311 251</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 värderingsprinciper.



Resultaträkning

	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		3 411	3 188
Hysesintäkter		328	328
Övriga intäkter		2	0
Summa nettoomsättning		<u>3 741</u>	<u>3 516</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-209	-186
Reparation och underhåll	3	-128	-34
Taxebundna kostnader	4	-115	-154
Fastighetsförsäkring		-40	-38
Fastighetsskatt		-55	-53
Övriga driftskostnader	5	-1 024	-1 016
Kameral förvaltning		-64	-62
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-64	-64
Löner och övriga personalkostnader		-8	-9
Övriga kostnader		-45	-54
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 752</u>	<u>-1 670</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-453	-449
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>1 535</u>	<u>1 397</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 586	-1 613
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-0
Räntebidrag		0	68
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 587</u>	<u>-1 542</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-52</u>	<u>-145</u>
ÅRETS FÖRLUST		<u>-52</u>	<u>-145</u>

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	133 246	133 699
Summa anläggningstillgångar		<u>133 246</u>	<u>133 699</u>
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		60	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	232	268
Kassa och bank	9	353	281
Summa omsättningstillgångar		<u>645</u>	<u>550</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>133 891</u></u>	<u><u>134 248</u></u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		91 011	91 011
Reservfond och fond för yttre underhåll		375	286
Summa bundet eget kapital		<u>91 386</u>	<u>91 297</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-259	-25
Årets förlust		-52	-145
Summa ansamlad förlust		<u>-311</u>	<u>-170</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u><u>91 074</u></u>	<u><u>91 127</u></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	41 729	41 842
Summa långfristiga skulder		<u>41 729</u>	<u>41 842</u>
Kortfristiga skulder			
Checkkredit	12	36	0
Skulder till kreditinstitut		225	450
Leverantörsskulder		256	302
Skatteskulder		130	88
Övriga kortfristiga skulder	13	24	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	415	418
Summa kortfristiga skulder		<u>1 087</u>	<u>1 280</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>133 891</u></u>	<u><u>134 248</u></u>
Ställda säkerheter	15	44 929	44 929
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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 avseende byggnad. För fastighetsförbättringar används linjär avskrivning. För 2011 har tillämpats:

Byggnad	0,398 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

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.

Den kommunala fastighetsavgiften har förändrats och utgår i normalfallet med 1 365 SEK per bostad. Föreningens fastighet har värdeår 2005, och därför utgår reducerad avgift (50 %) t.o.m. räkenskapsåret 2015. Fastighetsskatt utgår på lokaldelen om 1 % av dess taxeringsvärde.

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

	2012	2011
Besiktningar och service	91	66
Städning och fastighetsskötsel	117	116
Trädgårdsarbete	0	0
Övrigt	0	4
Summa	209	186

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	128	34
Summa	128	34

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	81	120
Sophämtning	34	34
Summa	115	154

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Bredband	85	32
Kabel-TV	16	16
Samfällighet	923	968
Summa	1 024	1 016

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Revisionsarvoden	20	21
Styrelsearvoden	44	43
Summa	64	64

Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136 094	135 938
Inköp/aktiveringar	0	156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>136 094</u>	<u>136 094</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 395	-1 946
Årets avskrivningar	-453	-449
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 848</u>	<u>-2 395</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>133 246</u>	<u>133 699</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	23 115	23 115
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 131	47 131
Taxeringsvärde mark	15 160	15 160
	<u>62 291</u>	<u>62 291</u>

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Bredband	21	21
Förvaltning	17	16
Kabel-TV	4	4
Räntebidrag	0	5
Övriga poster	190	222
Summa	<u>232</u>	<u>268</u>

Not 9, Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	353	278
Kassa och bank	0	3
Summa	<u>353</u>	<u>281</u>

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	91 011 000	-	-	91 011 000
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	285 793	-	88 896	374 689
Balanserat resultat	-24 965	-145 315	-88 896	-259 176
Årets resultat	-145 315	145 315	-52 075	-52 075
Eget kapital 2012-12-31	91 126 513	0	-52 075	91 074 438

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Swedbank	10 483 356 kr	4,13 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2016-03-15.
Swedbank	10 483 356 kr	4,04 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2014-03-14.
Swedbank	12 978 601 kr	3,56 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-09-25.
Swedbank	8 009 064 kr	2,83 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-09-10.
Varav	225 000 kr	amorteras inom 12 månader

Not 12, Checkkredit

	2012-12-31	2011-12-31
Checkräkning	36	0
Summa	36	0

Beviljad Checkkredit 150 000 kr. Utnyttjad kredit per 2012-12-31: 36 063 kr.

Not 13, Övriga kortfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Lagstadg soc avg lönesk	8	9
Personalens källskatt	13	13
Utläggsskulder	3	0
Summa	24	22

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	8	11
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	268	287
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	16	16
Räntor	123	104
Övriga poster	0	0
Summa	415	418

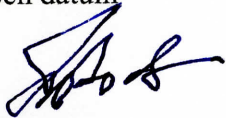
Not 15, Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	44 929	44 929
	<u>44 929</u>	<u>44 929</u>

Underskrifter

Bromma 2013-04-24

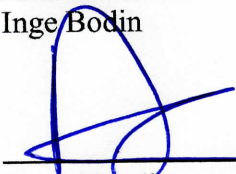
Ort och datum



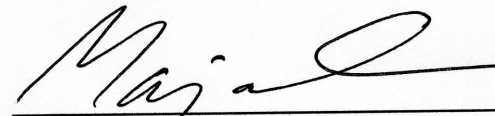
Inge Bodin



Kenneth Liljeström



Daniel Boding

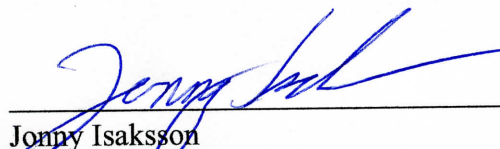


Maja Cronstedt



Matilda Engblom

Min revisionsberättelse har lämnats 2013 - 04 - 29



Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bällstabacken 3, org.nr 769608-7928

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällstabacken 3 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bällstabacken 3 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kista den 29 april 2013


Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor