

# Årsredovisning 2013

## BRF BÄLLSTABACKEN 3 769608-7928

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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



## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning

Kenneth Liljeström (Ordförande), Daniel Boding (Ledamot), Matilda Engblom (ledamot), Maja Svenonius (Ledamot), Inge Bodin (Sekreterare, ekonomi) och Ulf Gunnarsson (Suppleant). Daniel Bodin har på egen begäran avgått ur styrelsen per 2013-12-31.

### Revisorer

Under året har Öhrlings PricewaterhouseCoopers med auktoriserade revisorn Jonny Isaksson som ordinarie revisor och godkände 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, lekplatsen och bilplatser ute och i garage. Fredsfors fördelar bilplatser till de tre bostadsrättsföreningarnas medlemmar. Våra hissar besiktigas enligt plan av företaget Hissbesiktningar i Sverige AB.

### 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 9 gånger. Ordinarie årsstämma hölls den 23 maj 2013. Föreningen är representerad med 2 styrelserepresentanter i Fredsfors Samfällighetsförening. Under 2013 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 per 31 december 2013 94 st medlemmar. Under året har 12 st överlåtelse 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](http://www.ballstabacken3.se)

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

Föreningen har under året genomfört ny upphandling av tjänsterna ekonomisk och teknisk förvaltning samt invändig städning inför kommande år. Ny förvaltare inom områdena teknik och ekonomi blir Adex fastighetsutveckling AB från 1 jan 2014. Rentec Fastighetsservice AB kvarstår som entreprenör för städning. Ansvarsområdet, som Wahlings Installationsservice AB hade, övergår i den samlade entreprenaden hos Adex fr.o.m. 2014-01-01.

Under året har miljövänligare separering av hushållssopor genomförts i samarbete med Stockholms Stad. Utfallet har mottagits positivt av våra medlemmar samtidigt som föreningen sparat pengar gällande omhändertagande av hushållssopor.

### **Fastigheten**

Fastigheten är upplåten med äganderätt och omfattar:

Fredsfors 17, Stockholms kommun

Mariehällsvägen 10, 12, 14

168 65 Bromma

Bostadsrättsföreningen är genom fastigheten medlem 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 samt 1 st 5 rok (f.n ombyggd till att omfatta 4 rum i två plan).

Total byggrätt är c:a 5 488 m<sup>2</sup> varav 4 305 m<sup>2</sup> utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

### **Utförda underhåll**

Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens fastighet.

Under året har husens ventilationskanaler rensats och en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) därefter genomförts med godkänt resultat.

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

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



Löpande underhåll har utförts på hissarna i föreningens tre hus. Komplettering med ny utrustning för mätning av wirelinornas slitage har beställts för installation under första kvartalet 2014. Underhåll och vissa mindre reparationer har utförts i den gemensamma tvättstugan.

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

Den tidigare påbörjade underhållsplanen har nu fastställts och hålls fortlöpande uppdaterad.

### **Planerade underhåll**

Inga större underhållsarbeten planeras under året 2014. Dock kommer några mindre puts-skador, som noterats på vissa hus socklar, att åtgärdas under 2014. Åtgärd av vissa mindre ytskador i entréer och trapphus är beställd att ske under första kvartalet 2014.

Även under 2014 kommer föreningen förse varje lägenhet med ventillationsfilter att sättas in av lägenhetsinnehavaren själv.

Den beställda kompletterande mätutrustningen för hisswires planeras att installeras 2014 av vår hisslieferantör OTIS.

### **Ekonomi**

Föreningen har lyckats hålla avgifterna lika som föregående år tack vare dels lägre samfällighetskostnader såsom värme- och vinterkostnader, dels tack vare lägre räntekostnader vid omsättningen av vissa lån under året. Viss besparing under 2014 görs samtidigt genom omförhandlingen av förvaltaren. Kostnadsläget ser nu ut att fortsätta även under 2014 varför föreningen beslutat om oförändrad avgift även för 2014. I övrigt hänvisas till räkenskaperna i denna redovisning.

Fastighetens taxeringsvärde förändrades den 1 januari 2013 och är numera:

Byggnad	58 000 000
Mark	25 000 000
Totalt	83 000 000

Taxeringsvärdet i Fredsfors ga:1 förändrades även den per 1 januari 2013 och vår andel (421/1000) är numera taxerad till:

Byggnad	1 553 490
Mark	239 128
Totalt	1 792 618

### **Arvode**

Stämman har beslutat att styelsearvode skall utgå med totalt ett prisbasbelopp (44 500 kr för 2013), varav ersättning utgår till den ledamot och suppleant som närvarar vid protokollfört sammanträde med 700 kr per tillfälle. Styrelsen fördelar mellanskillnaden inom sig utifrån arbetsbelastning inom styrelsen.



### Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har blivit stämmd efter ett krav från en tidigare medlem. Detta krav har föreningen bestridit till fullo. Det är nu utsatt en förhandling i Solna tingsrätt till den 7 mars 2014. Det ställda kravet uppgår till 19 975 kr. och avser arbetskostnader efter en vattenskada. Vid den nu genomförda muntliga förberedelsen har kravet till fullo tagits tillbaka av den tidigare medlemmen.

### Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	127 500
Ansamlad förlust	<u>-400 147</u>
Till föreningsstämmans förfogande	<b>-272 648</b>

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

115 667
<u>-388 315</u>
<b>-272 648</b>

### 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	2013	2012
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		3 411	3 411
Hysesintäkter		344	328
Övriga intäkter		11	2
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>3 765</u>	<u>3 741</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-193	-209
Reparation och underhåll	3	-172	-128
Taxebundna kostnader	4	-116	-115
Fastighetsförsäkring		-41	-40
Fastighetsskatt		-31	-55
Övriga driftskostnader	5	-961	-1 024
Kameral förvaltning		-80	-64
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-67	-64
Löner och övriga personalkostnader		-8	-8
Övriga kostnader		-40	-45
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-1 709</u>	<u>-1 752</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-453	-453
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<u>1 604</u>	<u>1 535</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 487	-1 586
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-2
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-1 487</u>	<u>-1 587</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<u>117</u>	<u>-52</u>
Skatt		11	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>127</u>	<u>-52</u>

## Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	132 793	133 246
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>132 793</u>	<u>133 246</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar		8	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	198	232
Kassa och bank	9, 12	462	317
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>668</u>	<u>609</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><u>133 461</u></u>	<u><u>133 855</u></u>





## Balansräkning

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### EGET KAPITAL

##### Bundet eget kapital

Insatskapital

Reservfond och fond för yttre underhåll

*Summa bundet eget kapital*

##### Ansamlad förlust

Balanserad förlust

Årets resultat

*Summa ansamlad förlust*

#### SUMMA EGET KAPITAL

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

*Summa långfristiga skulder*

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

*Summa kortfristiga skulder*

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Ställda säkerheter

Ansvarsförbindelser

Not	2013-12-31	2012-12-31
10		
	91 011	91 011
	464	375
	<u>91 475</u>	<u>91 386</u>
	-400	-259
	127	-52
	<u>-273</u>	<u>-311</u>
	<u>91 202</u>	<u>91 074</u>
11	41 492	41 729
	<u>41 492</u>	<u>41 729</u>
	100	225
	195	256
	108	130
	16	16
	348	423
13	<u>767</u>	<u>1 051</u>
	<u>133 461</u>	<u>133 855</u>
14	44 929	44 929
	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 1 210 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**

	2013	2012
Besiktningar och service	71	91
Städning och fastighetsskötsel	119	117
Trädgårdsarbete	0	0
Övrigt	3	0
<b>Summa</b>	<b>193</b>	<b>209</b>

**Not 3, Reparation och underhåll**

	2013	2012
Rep./underhåll fast	172	128
<b>Summa</b>	<b>172</b>	<b>128</b>

**Not 4, Taxebundna kostnader**

	2013	2012
El	79	81
Sophämtning	36	34
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>115</b>

**Not 5, Övriga driftskostnader**

	2013	2012
Bredband	85	85
Kabel-TV	16	16
Samfällighet	860	923
<b>Summa</b>	<b>961</b>	<b>1 024</b>

**Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden**

	2013	2012
Revisionsarvoden	23	20
Styrelsearvoden	45	44
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>64</b>



**Not 7, Byggnad och mark**

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	136 094	136 094
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>136 094</u>	<u>136 094</u>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 848	-2 395
Årets avskrivningar	-453	-453
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-3 301</u>	<u>-2 848</u>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>132 793</u>	<u>133 246</u>
<b>I ackumulerade anskaffningsvärden ingår</b>		
Mark med	23 115	23 115
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	58 000	47 131
Taxeringsvärde mark	<u>25 000</u>	<u>15 160</u>
	<b>83 000</b>	<b>62 291</b>

**Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Bredband	21	21
Förvaltning	0	17
Kabel-TV	4	4
Övriga poster	<u>173</u>	<u>190</u>
<b>Summa</b>	<b>198</b>	<b>232</b>

**Not 9, Kassa och bank**

	2013-12-31	2012-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	208	353
Kassa och bank	<u>254</u>	<u>-36</u>
<b>Summa</b>	<b>462</b>	<b>317</b>

**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	374 689	-	88 896	463 585
Balanserat resultat	-259 176	-52 075	-88 896	-400 147
Årets resultat	-52 075	52 075	127 500	127 500
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>91 074 438</b>	<b>0</b>	<b>127 500</b>	<b>91 201 938</b>

**Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)**

Swedbank	10 483 356 kr	4,13 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2016-03-15.
Swedbank	12 978 601 kr	2,167 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-03-28.
Swedbank	10 483 356 kr	4,04 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-03-03.
Swedbank	7 646 564 kr	2,335 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-02-28.
<i>Varav</i>	<i>100 000 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

**Not 12, Checkkredit**

Beviljad Checkkredit 150 000 kr. Utnyttjad kredit per 2013-12-31: 0:00 kr.

**Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
El	0	8
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	241	268
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	16	16
Räntor	83	123
Sociala avgifter	8	8
Övriga poster	0	0
<b>Summa</b>	<b>348</b>	<b>423</b>

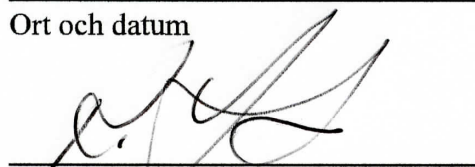
**Not 14, Ställda säkerheter**

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	44 929	44 929
	<b>44 929</b>	<b>44 929</b>

## Underskrifter

Bromma 2014-04-24

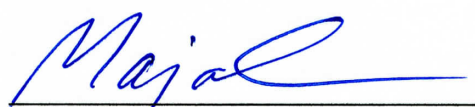
Ort och datum



Kenneth Lijeström  
Ordförande



Inge Bodin



Maja Cronstedt



Matilda Engblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 04 - 28



PWC  
Jonny Isaksson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 för år 2013.

#### 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 för år 2013.

#### 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Kista den 28 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Jonny Isaksson

Auktoriserad revisor