

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
förvaltningsberättelse	2
resultaträkning	5
balansräkning	6
ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
tilläggsupplysningar	8
underskrifter	12

# Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### *Fastighet*

Fredsfors 15, Stockholms kommun

Mariehällsvägen 8, 16, 18

168 65 BROMMA

##### *Styrelse*

Styrelsen har haft följande sammansättning:

2014-01-01 - 2014-05-13

2014-05-13 - 2014-12-31

Birgitta Ström	ordförande	Birgitta Ström	ordförande
Kristina Humble	ledamot	Kristina Humble	ledamot
Marcus Kero	ledamot	Marcus Kero	ledamot
Tim Svensson	ledamot	Tim Svensson	ledamot
Bengt Magnusson	ledamot	Johannes Nordqvist	ledamot
Richard Fahlén	suppleant	Richard Fahlén	suppleant
Jonny Strandberg	suppleant	Muhammet Kanturovski	suppleant
		Sandra Omidvar	suppleant

##### *Revisor*

Jörgen Götehed Bo Revision i Stockholm

##### *Valberedning*

Ulla Norgård Lindberg och Sofia Blomkvist

##### *Föreningsfrågor*


Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2014.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit

7 protokollförda sammanträden.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har följande gjorts i föreningen:

- Installation av fiber från OWNIT klart i februari. Kostnaden fördelad på 1 år fr.o.m. 1 april 2014.
- Socklarna på husen är besiktigade och sprickor i putsen (frostsprängningar) skulle åtgärdas 2013. Framflyttat till 2014. En större besiktning av våra fasader ska göras gemensamt med BRF2 och BRF3 i april 2015.
- Infoblad med bl.a. grillregler och nyckelkopiering har delats ut till alla medlemmar före sommaren.
- All nyckelkopiering måste först anmälas till styrelsen
- Friskluftsfiler utdelas årligen i maj.
- Ett kretskort i hissen till LM-huset är utbytt. 

- Efter ett gratis provår har vi tecknat medlemskap i Bostadsrätterna.  
Bra information till alla medlemmar. Inloggningskod Brf Bällstabacken 1 och lösenord 3173
- Inköp av blommor vår och höst till krukorna utanför portarna.
- Skrotyklar i cykelrummen har märkts upp för eventuell bortforsling.
- Gemensamt i Fredsfors har vi tecknat avtal med Anticimex om råttbekämpning.  
Förlängt ytterligare 1 år.
- Höst- och vårstädningar har anordnats gemensamt i Samfälligheten

En underhållsplan fram till 2020 är klar och avsättning till yttre fonden ska göras enligt denna.

Föreningens har 53 medlemslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.  
Under året har 11 överlåtelser skett.

Lägenhetsfördelning: 14 st. 1,5 rok, 11 st. 2 rok, 24 st. 3 rok, 4 st. 4 rok.

Föreningen är medlem i Fredsfors Samfällighetsförening som sköter driften av mark, garage och markparkeringar, grovsopshanteringen samt leverans av fjärrvärme och vatten.  
Samfälligheten ansvarar även för tak och snöskottning inom området.

Fr.o.m. 2010 sker trädgårdsskötseln av Rentec gemensamt för BRF 1-3.

Fördelning av parkeringsplatser (60 i garage och 59 utomhus) sköts också av Fredsfors Samfällighetsförening i en gemensam kö.

Total byggrätt c:a 6 067 m<sup>2</sup>, varav 3 417 m<sup>2</sup> utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

#### *Förvaltning*

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

Rentec Fastighetsservice AB har anlåtats för fastighetsskötsel och trappstädning.

#### *Fastigheten*

Byggfelsförsäkring är tecknad hos Gerling Danmark AS och gäller i 10 år från godkänd slutbesiktning.

#### *Ekonomi*

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Årsavgiften är oförändrad t.o.m. 31 mars 2015 och höjs den 1 april 2015 med 2,5 %.

Installationskostnaden för bredband är då betald och endast abonnemanget på 99: -/mån i ytterligare två år kvarstår.

Fastighetsskatt utgår för lokaler (garage) med 1 %, och taxeringsvärdet är 4 258 000.

Kommunal avgift började gälla för föreningen 2010. 2014 är avgiften 1 217 kr/lgh och år.

Halv avgift gäller för åren 2010-2014 och därefter kommer hel avgift att tas ut enligt då gällande regler. 2014 betalar föreningen 608 kr/lgh och år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Styrelsen har som ambition att behålla en viss riskspridning över tiden och har därför handlat upp räntor via swappar som ger möjlighet till förändringar löpande framöver.

En enkel portfölj har skapats där risken och kostnaderna bevakas via nyckeltal som genomsnittlig ränta och bindningstid. ☺

Ränteswappen är ett separat räntesäkringsavtal som binder räntan på hela eller delar av rörliga lån på löptider upp till tio år.

#### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	76
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	19
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	79

#### Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 167 067	3 162 644	2 993 663	2 863 428
Resultat efter finansiella poster	-394 356	89 785	66 535	-237 740
Soliditet (%)	65,13	65,18	65,13	65,05

#### Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 167 035
Årets resultat	-394 356
	<hr/>
	-1 561 391
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	-1 661 391
	<hr/>
	-1 561 391

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar. <

# Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

## RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		3 167 067	3 162 644
Övriga rörelseintäkter		113 472	600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>3 280 539</u>	<u>3 163 244</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 194 717	-1 226 466
Övriga externa kostnader	3	-180 537	-175 599
Personalkostnader och arvoden	4	-53 948	-53 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-865 398	-150 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 294 600</u>	<u>-1 605 625</u>
<b>Rörelseresultat</b>		985 939	1 557 619
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 380 295	-1 467 834
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 380 295</u>	<u>-1 467 834</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-394 356	89 785
<b>Resultat före skatt</b>		-394 356	89 785
<b>Årets resultat</b>		<u>-394 356</u>	<u>89 785</u>

**Brf Bällstabacken 1**

Org.nr. 769608-7951

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2014-12-31

2013-12-31

7

102 305 383

102 305 383

102 305 383

8

0

132 642

132 642

1 053 487

1 053 487

1 186 129

103 491 512

103 170 781

103 170 781

103 170 781

34 937

151 511

186 448

672 353

672 353

858 801

104 029 582

**Brf Bällstabacken 1**

Org.nr. 769608-7951

**BALANSRÄKNING**

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		68 139 500	68 139 500
Fond för yttre underhåll		834 329	834 329
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>68 973 829</u>	<u>68 973 829</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 167 035	-1 256 819
Årets resultat		-394 356	89 785
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<u>-1 561 391</u>	<u>-1 167 034</u>
<b>Summa eget kapital</b>		67 412 438	67 806 795
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>35 597 667</u>	<u>35 597 667</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		35 597 667	35 597 667
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		16 622	111 333
Skatteskulder		5 776	55 637
Övriga skulder		22 658	22 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>436 351</u>	<u>435 740</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		481 407	625 120
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 491 512</b>	<b>104 029 582</b>

Panter och därmed jämförliga säkerheter  
som har ställts för egna skulder och avsättningar

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
ANSVARSFÖRBINDELSER**

**Ställda säkerheter** 36 960 000 36 960 000

**Ansvarsförbindelser** Inga Inga 

## Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

### TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Värderingsprinciper

##### Materiella anläggningstillgångar

##### Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt med en nyttjandeperiod på 100 år och 1 % per år.

### Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter brf	2 863 776	2 863 776
Hyror bilplatser	256 068	298 868
Bredband	47 223	0
Installation bredband	112 572	0
Påminnelseavgifter	900	600
	<hr/> 3 280 539	<hr/> 3 163 244



# Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 2 Driftskostnader

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Fastighetsskötsel och städning</b>		
Fastighetsskötsel Entreprenad	16 133	174 418
Städning Entreprenad	115 093	114 460
Trädgårdsskötsel	237	0
Serviceavtal	46 185	44 003
<b>Summa Fastighetsskötsel och städning</b>	<b>177 648</b>	<b>332 881</b>

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	3 849	16 058
Hiss reparation	14 623	17 964
Installation Bredband	136 238	0
Övriga installationer & reparationer	4 826	25 575
<b>Summa Reparationer</b>	<b>159 536</b>	<b>59 597</b>

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Taxebundna kostnader och övriga driftskostnader</b>		
El för drift och belysning	71 670	87 085
Sophämtning	29 204	27 028
Fastighetsförsäkring	20 922	20 687
Kabel-TV	17 186	13 752
Bredband	80 650	0
<b>Summa Taxebundna kostnader och övriga driftskostnader</b>	<b>219 632</b>	<b>148 552</b>

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Samfällighetskostnad	634 599	682 194
Övriga kostnader	3 302	3 242
<b>Summa Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>	<b>637 901</b>	<b>685 436</b>

<b>Summa Total</b>	<b>1 194 717</b>	<b>1 226 466</b>
--------------------	------------------	------------------

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskatt	14 222	14 222
Kommunal avgift	32 224	32 065
Förbrukningsinventarier, Förbrukningsmaterial	18 142	17 365
Postbefordran	223	206
Kost. för bevakning och larm	2 049	1 983
Revisionsarvoden	18 375	19 375
Förvaltningsarvode	77 531	77 532
Administrationskostnader	3 632	6 311
Konsultarvoden	9 563	0
Bankkostnader	4 576	6 540
	<b>180 537</b>	<b>175 599</b>

# Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 4 Personal</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Löner och ersättningar	44 400	44 500
Sociala kostnader	9 548	9 060
Summa	<u>53 948</u>	<u>53 560</u>

Föreningen har inte haft några anställda.

<b>Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Avskrivningar på byggnader	865 398	150 000
	<u>865 398</u>	<u>150 000</u>

<b>Not 6 Resultat från finansiella poster</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Låneräntor	757 213	947 657
Räntesäkringar	622 533	519 516
Övriga Räntekostnader	549	661
	<u>1 380 295</u>	<u>1 467 834</u>

## Upplysningar till balansräkningen

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	86 539 781	86 539 781
Utgående anskaffningsvärden	86 539 781	86 539 781
Ingående avskrivningar	-1 854 000	-1 704 000
Årets avskrivningar	-865 398	-150 000
Utgående avskrivningar	<u>-2 719 398</u>	<u>-1 854 000</u>
Mark	18 485 000	18 485 000
Redovisat värde	<u>102 305 383</u>	<u>103 170 781</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	20 968 000	20 589 712
Byggnader	48 690 000	46 232 460
	<u>69 858 000</u>	<u>66 822 172</u>

# Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 8 Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Kabel TV	0	3 438
Försäkring	8 778	8 632
Samfällighet	100 200	111 333
Övrigt	23 664	28 108
	<u>132 642</u>	<u>151 511</u>

### Not 9 Eget Kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat
Ingående Balans	68 139 500	834 329	-1 256 819	89 784
Resultatdisposition			89 784	-89 784
Reserv. till reparationsfond		0	0	
Årets Resultat				-394 356
	<u>68 139 500</u>	<u>834 329</u>	<u>-1 167 035</u>	<u>-394 356</u>

Reservering till reparationsfonden sker enligt Underhållsplan.

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Nordea Hypotek	3978 85 48199			800 000	
Nordea Hypotek	3978 84 65064			351 318	
Nordea Hypotek	3978 84 65617			800 000	
<b>Förfaller senare än 5 år</b>					
Nordea Hypotek	3978 85 48199	1,371	2016-02-29	10 611 333	0
Nordea Hypotek	3978 84 65064	2,064	Tills vidare	12 423 682	0
Nordea Hypotek	3978 84 65617	1,371	2016-02-29	10 611 334	0
				<u>35 597 667</u>	<u>0</u>

### Räntesäkringar

Nordea 905926, fast ränta ränteväxlas mot STIBOR, 3 mån	2017-02-28	11 411 334
Nordea 1061585, fast ränta ränteväxlas mot STIBOR, 3 mån	2018-11-28	11 411 333

Räntesäkringarna ligger i räntespannet 3,17 % till 3,78 %.

# Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 11 Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsel	0	7 502
Revision	18 500	18 500
Räntekostnader	87 344	128 708
Räntesäkring	69 061	51 300
Avgifter och hyror	261 446	228 440
Övrigt	0	1 290
	<hr/> 436 351	<hr/> 435 740

Bromma 2015 - 05-10



Birgitta Ström



Kristina Humble



Marcus Kero



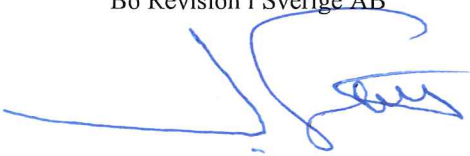
Johannes Nordkvist



Tim Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2015

Bo Revision i Sverige AB



Jörgen Götehed

Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1, org.nr. 769607-9230

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1 för år 2014.

#### 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 revisionssed 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 2014 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 för föreningen.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1 för år 2014.

#### 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalande ovan vill jag notera att föreningen för 2014 redovisar ett underskott i resultaträkningen. Enligt föreningens stadgar ska årsavgifterna erläggas för föreningens kostnader samt underhållsavsättningar. Av årsredovisningen kan utläsas att underskottet jämfört med föregående år förklaras av betydligt högre avskrivningar, en redovisad kostnad som inte medför utbetalning. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt.

Stockholm den 11 maj 2015

Jörgen Götehed  
BoRevision