

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 7696087951

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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

# Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 7696087951

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Fastighet

Fredsfors 15, Stockholms kommun  
Mariehällsvägen 8, 16, 18  
168 65 BROMMA

##### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

2015-01-01 - 2015-05-27

2015-05-27 - 2015-12-31

Birgitta Ström	ordförande	Birgitta Ström	ordförande
Kristina Humble	ledamot	Kristina Humble	ledamot
Marcus Kero	ledamot	Sten Lagerstedt	ledamot
Tim Svensson	ledamot	Sandra Omidvar	ledamot
Johannes Nordkvist	ledamot	Shahrooz Latifzadeh	ledamot
Richard Fahlén	suppleant	Tim Svensson	suppleant
Muhammet Kanturovski	suppleant	Johannes Nordkvist	suppleant
Sandra Omidvar	suppleant	Peter Forsell	suppleant

##### Revisor

Pontus Stormsköld BO Revision i Stockholm

##### Valberedning

Ulla Norgård Lindberg och Sofia Blomkvist

##### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2015.

Extrastämma med anledning av föreslagen stadgeändring hölls den 1 oktober 2015.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Dessutom har vi haft flera möten med banken och leverantörer.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har följande gjorts i föreningen:

- Det rörliga lånet på 12 775 000:- har omförhandlats och bundits 1 år till 3 mån./Stibor. Vi har därmed sänkt räntan med mellan 1,5 – 2,0 % och har då utrymme för amortering med 127750: -/år
- Vi har förstärkt entrédörrarna med plåtskenor/brytskydd för att förhindra inbrott.
- Socklarna på husen och sprickor i putsen runt fönster och balkonginfästen är besiktigade. Tillsammans med BRF 2 och 3 har vi tagit in offert på åtgärder men inte tagit beslut ännu.
- Stenplattorna till entrén till port 8 har lagts om pga. att marken satt sig och personer ramlat
- Avtalet med Stockholms Hyrtvätt (entrémattor) har ändrats så att vi har långa mattor under vintermånaderna och korta under sommaren.

PS

- Friskluftsfilter utdelas årligen i maj.
- De nya stadgarna är klara och godkända av Bolagsverket. Vi kommer att nyttja dem vid kommande årsstämma.
- Vi är fortfarande med i Bostadsrätterna och alla får en tidning 1 gång/kvartalet. Bra information finns att hämta på deras hemsida. Inloggningskod Brf Bällstabacken 1 och lösenord 3173
- Inköp av blommor vår och höst till krukorna utanför portarna.
- Gemensamt i Fredsfors Samfällighetsförening har vi tecknat avtal med Anticimex om råttbekämpning. Förlängt ytterligare 1 år.
- En arborist har beskurit och ansat alla större träd på området och ska även 2016 gå igenom behovet.
- Höst- och vårstädningar har anordnats gemensamt i Samfälligheten

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.

Wahlings Ventilationservice ansvarar för teknisk förvaltning.

OTIS sköter service på våra hissar och HSAB besiktar 1 gång om året.

#### *Ekonomi*

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

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

Kommunal avgift började gälla för föreningen 2010. 2015 är avgiften 1243 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.

*AS*

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	79
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	78

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 247 210	3 167 067	3 162 644	2 993 663
Resultat efter finansiella poster	-206 703	-394 356	89 785	66 535
Soliditet (%)	65,07	65,13	65,18	65,13

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

### Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 661 391
Årets resultat	-206 703
	<hr/>
	-1 868 094
Förslag till disposition:	
Avsättning till reservfond	100 000
Balanseras i ny räkning	-1 968 094
	<hr/>
	-1 868 094

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

PS

## Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 7696087951

### RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		3 247 210	3 167 067
Övriga rörelseintäkter		37 924	113 472
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>3 285 134</u>	<u>3 280 539</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 021 500	-1 192 103
Övriga externa kostnader	3	-229 291	-183 151
Personalkostnader och arvoden	4	-80 338	-53 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-865 398	-865 398
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 196 527</u>	<u>-2 294 600</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 088 607	985 939
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 295 324	-1 380 295
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 295 310</u>	<u>-1 380 295</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-206 703	-394 356
<b>Årets resultat</b>		<u>-206 703</u>	<u>-394 356</u>

**Brf Bällstabacken 1**

Org.nr. 7696087951

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	101 439 985	102 305 383
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>101 439 985</u>	<u>102 305 383</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		101 439 985	102 305 383
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	157 659	132 642
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>157 659</u>	<u>132 642</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 677 515	1 053 487
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 677 515</u>	<u>1 053 487</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 835 174	1 186 129
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 275 159</b>	<b>103 491 512</b>

18

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Bundet eget kapital</b>	9		
Medlemsinsatser		68 139 500	68 139 500
Fond för yttre underhåll		934 329	834 329
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>69 073 829</u>	<u>68 973 829</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 661 391	-1 167 035
Årets resultat		-206 703	-394 356
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<u>-1 868 094</u>	<u>-1 561 391</u>
<b>Summa eget kapital</b>		67 205 735	67 412 438
<b>Långfristiga skulder</b>	10, 11		
Övriga skulder till kreditinstitut		35 319 917	35 597 667
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>35 319 917</u>	<u>35 597 667</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	277 750	0
Leverantörsskulder		0	16 622
Skatteskulder		35 431	5 776
Övriga skulder		33 970	22 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	402 356	436 351
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>749 507</u>	<u>481 407</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 275 159</b>	<b>103 491 512</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

<b>Ställda säkerheter</b>	36 960 000	36 960 000
<b>Ansvarförbindelser</b>	Inga	Inga

## Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 7696087951

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

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

#### 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

Årsavgifter brf

**2015**

**2014**

Hyror bilplatser

2 917 353

2 863 776

Bredband

266 893

256 068

Installation bredband

62 964

47 223

Påminnelseavgifter

37 524

112 572

400

900

3 285 134

3 280 539

*PS*



## Not 2 Driftskostnader

<b>Fastighetsskötsel och städning</b>	<b>2 015</b>	<b>2 014</b>
Fastighetsskötsel Entreprenad	30 289	16 133
Städning Entreprenad	116 180	115 093
Trädgårdsskötsel	517	237
Serviceavtal	44 182	46 185
<b>Summa Fastighetsskötsel och städning</b>	<b>191 168</b>	<b>177 648</b>
<b>Reparationer</b>	<b>2 015</b>	<b>2 014</b>
Tvättstuga	1 525	3 849
Reparation av lås och portar	5 850	0
Installationer & reparationer	0	4 826
Installation Bredband	0	136 239
Hiss reparation	0	14 623
<b>Summa Reparationer</b>	<b>7 375</b>	<b>159 537</b>
<b>Taxebundna kostnader och övriga driftskostnader</b>	<b>2 015</b>	<b>2 014</b>
El för drift och belysning	77 092	71 670
Sophämtning	30 392	29 204
Fastighetsförsäkring	22 541	20 922
Kabel-TV	13 738	17 186
Bredband	62 964	80 650
<b>Summa Taxebundna kostnader och övriga driftskostnader</b>	<b>206 727</b>	<b>219 632</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>	<b>2 015</b>	<b>2 014</b>
Samfällighetskostnad	616 230	634 599
Övriga kostnader	0	687
<b>Summa Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>	<b>616 230</b>	<b>635 286</b>
<b>Summa Total</b>	<b>1 021 500</b>	<b>1 192 103</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	<b>2 015</b>	<b>2 014</b>
Fastighetsskatt	14 222	14 222
Kommunal avgift	65 879	32 224
Förbrukningsinventarier,		
Förbrukningsmaterial	16 239	18 142
Kost. för bevakning och larm	2 439	2 049
Revisionsarvoden	19 000	18 375
Förvaltningsarvode	77 733	77 531
Administrationskostnader	5 402	3 855
Social aktivitet/Stämman	3 239	2 614
Konsultarvoden	13 682	9 563
Bankkostnader	5 796	4 576
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	5 660	0
	229 291	183 151

PS

**Not 4 Personal**

	2015	2014
Löner och ersättningar	66 750	44 400
Sociala kostnader	13 588	9 548
Summa	<u>80 338</u>	<u>53 948</u>

Föreningen har inte haft några anställda.

**Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2 015	2 014
Avskrivningar på byggnader	<u>865 398</u>	<u>865 398</u>
	865 398	865 398

**Not 6 Resultat från finansiella poster****Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2 015	2 014
Skattefria ränteintäkter	14	0
Summa	<u>14</u>	<u>0</u>

**Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2 015	2 014
Låneräntor	463 551	757 213
Räntesäkringar	831 734	622 533
Övriga räntekostnader	39	549
Summa	<u>1 295 324</u>	<u>1 380 295</u>

**Upplysningar till balansräkningen****Not 7 Byggnader och mark**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 539 781	86 539 781
Utgående anskaffningsvärden	<u>86 539 781</u>	<u>86 539 781</u>
Ingående avskrivningar	-2 719 398	-1 854 000
Årets avskrivningar	<u>-865 398</u>	<u>-865 398</u>
Utgående avskrivningar	<u>-3 584 796</u>	<u>-2 719 398</u>
Mark	18 485 000	18 485 000
Redovisat värde	<u>101 439 985</u>	<u>102 305 383</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	20 968 000	20 968 000
Byggnader	<u>48 690 000</u>	<u>48 690 000</u>
	69 658 000	69 658 000

**Not 8 Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	9 220	8 778
Samfällighet	105 210	100 200
Övrigt	<u>43 229</u>	<u>23 664</u>
	157 659	<u>132 642</u>

## Not 9 Eget Kapital

	Insatser	Rep. fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Ingående Balans	68 139 500	834 329	-1 167 035	-394 356
Resultatdisposition			-394 356	394 356
Reserv. till reparationsfond		100 000	-100 000	
Årets Resultat				-206 703
	68 139 500	934 329	-1 661 391	-206 703

Reservering till reparationsfonden sker enligt Underhållsplan.

## Not 10 Förfallotider skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 311 000	1 951 318
Förfaller senare än 5 år	34 008 917	33 646 349
	<u>35 319 917</u>	<u>35 597 667</u>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

### Långivare

	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller senare än 5 år					
Nordea Hypotek	3978 85 48199	0,683 %	2016-02-29	11 411 333	75 000
Nordea Hypotek	3978 84 65064	0,219 %	2016-12-08	12 775 000	127 750
Nordea Hypotek	3978 84 65617	0,683 %	2016-02-29	11 411 334	75 000
				<u>35 597 667</u>	<u>277 750</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 %.

## Not 12 Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Revision	18 750	18 500
Räntekostnader	47 629	87 344
Räntesäkring	76 490	69 061
Avgifter och hyror	259 487	261 446
	<u>402 356</u>	<u>436 351</u>

Bromma 2016 - 05 - 12

*Kristina Humble*

Kristina Humble

*Sten Lagerstedt*

Sten Lagerstedt

*Shahrooz Latifzadeh*

Shahrooz Latifzadeh

*Sandra Omidvar*

Sandra Omidvar

*Birgitta Ström*

Birgitta Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/5 2016

Bo Revision i Sverige AB

*Pontus Stormsköld*

Pontus Stormsköld

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1, org.nr 769608-7951

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1 för räkenskapsåret 2015.

#### 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 revisionsssed 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 2015 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 räkenskapsåret 2015.

#### 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 revisionsssed 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 ersättningskyldig 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.

Stockholm den 16 maj 2016



Pontus Stormsköld

BoRevision AB