

Årsredovisning 2014

BRF BÄLLSTABACKEN 2 769608-7969

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

| Innehåll: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Tilläggsupplysningar | 7 |

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

↙

Handwritten signatures and initials.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten byggdes år 2004 samt förvärvades i juni samma år.

Föreningen registrerades 2002-09-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsen har sin ansvarsförsäkring hos Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltare sedan 2007-01-01 är Conzignus, Hem och Fastighet AB.

Tekniska förvaltare sedan 2005 är Rentec Fastighetsservice AB samt Wahlings Installationservice AB.

Föreningen består av 37 st bostadsrätter vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar är för tillfället 55 st.

Fastigheten består av två hus. Lägenhetsfördelningen är 8st 1,5 rok, 8 st 2 rok, 16st 3 rok samt 5 st 4 rok.

Föreningen är medlem in Fredsfors samfällighetsförening. I den ingår bostadsrättsföreningarna Bällstabacken 1, 2 och 3. Samfälligheten sköter driften av marken, garaget, markplaneringen samt leveranser av fjärrvärme och vatten. Fredsfors samfällighet ansvarar även för tak- och snöskottning inom området och för föreningens två hus.

Föreningen hanterar själv inga parkeringsplatser. Dessa hanteras genom en gemensam pool som sköts av Fredsfors samfällighet som administrerar alla parkeringsplatser och garageplatser i vårt område.

Revisor är Jonas Svensson, Auktoriserad revisor, Ernst & Young.

Bokslutsperioden löper från 1/1 till 31/12.

Fastigheten bedöms vara i mycket gott skick.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2014 har 1 st överlåtelse skett.

Det har under året hållits 9 st styrelsemöten. Protokoll från dessa finns arkiverade dels i styrelsens arkiv samt också elektroniskt hos Hem och Fastighet.

Årstmöte hölls 2014-05-15.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt belopp fastställt på föreningsstämman.

På fastigheten har vi låtit besiktiga och dokumentera ytterväggar samt åtgärdat lösa klinkerplattor vid entrén till Mariehällsvägen 6. I planen för 2015 kommer vi att fortsätta åtgärda ytskikt nära marken på båda husen enligt den besiktning vi gjorde 2014.

Vi har också låtit förbättringsmåla i våra trapphus samt våningsplan för att bibehålla fräschör.

Vara hissar uppgraderades med en obligatorisk säkerhetslösning för automatisk kontroll av hisslinorna.

✓

HA
16 21

Föreningens ekonomi är god med ett stabilt kassaflöde. Det framgår av resultat- och balansräkning. Detta tack vare varma vintrar samt att vi fortsatt omsätta lån med betydligt lägre räntor.

Under året har vi fortsatt med beredning för vår långsiktiga ekonomiska underhållsplan. Underhållsplanen har utvecklats i samarbete med Conzignus, Hem och Fastighet. Som ett resultat av detta samt det faktum att vi ändrat avskrivningsreglerna till K2 har vi finansierat kort- och långsiktigt underhåll enligt plan med utökad amortering av våra lån. Ytterligare kommer avgiften att höjas med 3% per 2015-03-01 för att balansera den långsiktiga ekonomiska underhållsplanen. Målsättningen är att avgiften över lång sikt skall korrigeras utifrån inflation.

Under Q1, 2015 kommer vi med hjälp av Conzignus, Hem och Fastighet att omförhandla lån omfattande 16 MSEK.

Flerårsöversikt (SEK)

| | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 149 539 | 2 122 243 | 2 127 336 | 2 040 689 |
| Årsresultat | -319 731 | -204 469 | -300 816 | -287 495 |
| Soliditet, % | 67 | 67 | 67 | 67 |
| Yttre fond | 190 080 | 158 400 | 126 720 | 95 040 |
| Taxeringsvärde | 50 043 210 | 50 043 210 | 35 800 000 | 35 800 000 |
| Bostadsyta | 2 495 | 2 495 | 2 503 | 2 503 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta | 759 | 744 | 742 | 711 |
| Lån per kvm bostadsyta | 10 312 | 10 392 | 10 359 | 10 369 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 2.78 | 3.28 | 3.57 | 3.61 |
| Belåningsgrad, % | 32.75 | 32.75 | 32.64 | 32.56 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 509 373 |
| Årets resultat | -319 731 |
| Totalt | <u>-1 829 105</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll

31 680

Balanseras i ny räkning

-1 860 785

-1 829 105

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

✓

HA
2015-02-11

Resultaträkning

| | Not | 2014 | 2013 |
|--|-----|---------------|---------------|
| Rörelseintäkter | 1 | | |
| Nettoomsättning | | 2 150 | 2 122 |
| <i>Summa rörelseintäkter</i> | | <i>2 150</i> | <i>2 122</i> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2-4 | -981 | -1 016 |
| Övriga kostnader | 5 | -70 | -93 |
| Löner och arvoden | 6 | -102 | -97 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 7 | -598 | -272 |
| <i>Summa rörelsekostnader</i> | | <i>-1 751</i> | <i>-1 478</i> |
| Rörelseresultat | | <u>399</u> | <u>645</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -719 | -850 |
| <i>Summa finansiella poster</i> | | <i>-718</i> | <i>-849</i> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-320</u> | <u>-204</u> |
| Årets förlust | | <u>-320</u> | <u>-204</u> |

✓

31-1A
10-1A

Balansräkning

| | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-----|---------------|---------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 7 | 78 568 | 79 166 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>78 568</u> | <u>79 166</u> |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i> | | <u>78 568</u> | <u>79 166</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 13 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 9 | 71 | 81 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 144 | 142 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>229</u> | <u>223</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 578 | 505 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>578</u> | <u>505</u> |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i> | | <u>807</u> | <u>728</u> |
| Summa tillgångar | | <u>79 375</u> | <u>79 894</u> |

↳

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a checkmark and the letters 'H' and 'A'.

Balansräkning

| | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 11 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatskapital | | 54 755 | 54 755 |
| Direkta kapitaltillskott | | 77 | 77 |
| Fond för yttre underhåll | | 190 | 158 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <i>55 022</i> | <i>54 991</i> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad förlust | | -1 509 | -1 273 |
| Årets förlust | | -320 | -204 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>-1 829</i> | <i>-1 478</i> |
| <i>Summa eget kapital</i> | | <u><u>53 193</u></u> | <u><u>53 513</u></u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 25 729 | 25 929 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <i>25 729</i> | <i>25 929</i> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 145 | 123 |
| Skatteskulder | | 0 | 10 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 35 | -0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 273 | 320 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <i>453</i> | <i>453</i> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u><u>79 375</u></u> | <u><u>79 894</u></u> |
| Ställda säkerheter | | | |
| Totalt uttagna pantbrev | | 26 815 | 26 815 |
| <i>Summa ställda säkerheter</i> | | <u><u>26 815</u></u> | <u><u>26 815</u></u> |

✓

St
A

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bällstabacken 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Avskrivningsprincip för byggnad har ändrats från föregående år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. 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

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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 och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

✓

30/1
K R

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Not 1, Rörelseintäkter, lagerändring m.m. | 2014 | 2013 |
| Hyllresintäkter | 257 | 266 |
| Arsavgifter | 1 893 | 1 857 |
| <i>Summa</i> | <i>2 150</i> | <i>2 122</i> |
| | | |
| Not 2, Fastighetsskötsel | 2014 | 2013 |
| Besiktning och service | 27 | 26 |
| Städning och fastighetsskötsel | 92 | 103 |
| Trädgårdsarbete | 0 | 29 |
| <i>Summa</i> | <i>119</i> | <i>158</i> |
| | | |
| Not 3, Taxebundna kostnader | 2014 | 2013 |
| Fastighetsel | 72 | 78 |
| Sophämtning | 20 | 19 |
| <i>Summa</i> | <i>92</i> | <i>96</i> |
| | | |
| Not 4, Övriga driftskostnader | 2014 | 2013 |
| Fastighetsförsäkringar | 18 | 15 |
| Fastighetsskatt | 33 | 40 |
| Kabel-TV | 134 | 134 |
| Samfällighet | 466 | 500 |
| <i>Summa</i> | <i>650</i> | <i>690</i> |
| | | |
| Not 5, Övriga kostnader | 2014 | 2013 |
| Förbrukningsmaterial | 2 | 0 |
| Kameral förvaltning | 30 | 38 |
| Övriga förvaltningskostnader | 37 | 55 |
| <i>Summa</i> | <i>70</i> | <i>93</i> |
| | | |
| Not 6, Löner och arvoden | 2014 | 2013 |
| Revisionsarvode | 27 | 26 |
| Sociala avgifter | 15 | 16 |
| Styrelsearvode | 60 | 55 |
| <i>Summa</i> | <i>102</i> | <i>97</i> |

!

1/4
S
K
R

Not 7, Byggnad och mark

| | 2014 | 2013 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 81 470 | 81 470 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>81 470</u> | <u>81 470</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -2 304 | -2 031 |
| Arets avskrivning | -598 | -272 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-2 902</u> | <u>-2 304</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>78 568</u> | <u>79 166</u> |
| <i>Utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>13 400</i> | <i>13 400</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 34 904 | 34 904 |
| Taxeringsvärde mark | 15 139 | 15 139 |
| Summa | 50 043 | 50 043 |

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2014 | 2013 |
|---|------------|------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 719 | 849 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 0 |
| Summa | 719 | 850 |

Not 9, Övriga fordringar

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|------------------|------------|------------|
| Skattefordringar | 62 | 62 |
| Skattekonto | 9 | 19 |
| Summa | 71 | 81 |

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|------------|------------|
| Förvaltning | 10 | 10 |
| Kabel-TV | 33 | 33 |
| Räntor | 12 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 89 | 99 |
| Summa | 144 | 142 |

✓

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 11, Eget kapital

| | IB | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | UB |
|--------------------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatt kapital | 54 755 | - | - | 54 755 |
| Upplåtelseavgifter | 0 | - | - | 0 |
| Fond. yttre underhåll | 158 | - | 32 | 190 |
| Kapitaltillskott | 77 | - | - | 77 |
| Balanserat resultat | -1 273 | -204 | -32 | -1 509 |
| Årets resultat | -204 | 204 | -320 | -320 |
| Eget kapital 2014-12-31 | 53 513 | 0 | -320 | 53 193 |

Not 12, Skulder till kreditinstitut

| | Ränteändringsdag | Räntesats 2014-12-31 | Skuld 2014-12-31 | Skuld 2013-12-31 |
|--------------|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2015-11-25 | 2,87 % | 7 972 | 7 972 |
| Swedbank | 2015-03-25 | 3,6 % | 7 972 | 7 972 |
| Swedbank | 2015-01-28 | 1,58 % | 4 992 | 4 992 |
| Swedbank | 2015-01-28 | 1,58 % | 4 792 | 4 992 |
| Summa | | 2,45 % | 25 729 | 25 928 |

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|------------|------------|
| El | 7 | 7 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 199 | 157 |
| Löner | 0 | 30 |
| Räntor | 0 | 52 |
| Sociala avgifter | 0 | 10 |
| Utgiftsräntor | 41 | 38 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 26 | 26 |
| Summa | 273 | 320 |

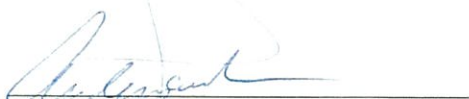
✓

JK
KR

Underskrifter

Bromma, 23 april 2015

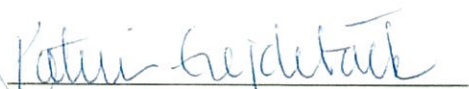
Ort och datum



Anders Paulsson



Staffan Kindstrand



Patrik Bylund genom

Katrin Gejdebäck, suppleant



Henrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04 - 28



Ernst & Young

Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF BÄLLSTABACKEN 2, org.nr 769608-7969

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF BÄLLSTABACKEN 2 för år 2014-01-01-2014-12-31.

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 och 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 2014 och av dess finansiella resultat för året 2014-01-01-2014-12-31 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och förvaltning för BRF BÄLLSTABACKEN 2 för år 2014-01-01-2014-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 eller på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 26/4 -2015

Ernst & Young AB


Jonas Svensson
Auktoriserad revisor