

Brf Bällstabacken 3
Org.nr 769608-7928

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bällstabacken 3
769608-7928

2015-01-01 – 2015-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Förslag till resultatdisposition	7
Bokslut	8
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Tilläggsupplysningar	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 i Stockholms kommun, med organisationsnummer 769608-7928, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2015 till och med den 31 december 2015. Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 är ett privatbostadsföretag (en s.k. äkta bostadsrättsförening).

Verksamheten

Fastighetsinnehav

Föreningen äger fastigheten Fredsfors 17 i Stockholms kommun. På fastigheten finns tre bostadshus med adresserna Mariehällsvägen 10, 12 och 14 med sammanlagt 62 bostadslägenheter. Inga kommersiella lokaler finns. Byggnaderna är uppförda år 2005.

Total byggrätt	5 488 kvm
varav lägenhetsyta	4 305 kvm

Föreningen ingår tillsammans med grannföreningarna Brf Bällstabacken 1 och Brf Bällstabacken 2 i Fredsfors Samfällighetsförening, som förvaltar gemensamma angelägenheter. Föreningens andelstal i Fredsfors samfällighetsförening är 421/1000 som underlag för fördelning av samfällighetens kostnader.

Lägenhetsfördelning

Lägenheternas storlek i rum och kök (rok) fördelas enligt:

- 2 st. lägenheter om 1 rok,
- 8 st. lägenheter om 1,5 rok,
- 12 st. lägenheter om 2 rok,
- 28 st. lägenheter om 3 rok,
- 11 st. lägenheter om 4 rok samt
- 1 st. lägenhet om 5 rok (f.n. ombyggd till 4 rok i 2 plan)

Parkeringsplatser

Fredsfors Samfällighetsförening fördelar bilplatser till föreningens medlemmar efter kötid i den gemensamma kön som utgörs av boende i Brf Bällstabacken 1, Bällstabacken 2 och Bällstabacken 3. Bilplatser hyrs endast ut till medlemmar i dessa föreningar.

Föreningens lokaler

Föreningen har en gemensam tvättstuga i hus nr 10 samt cykelförråd i nr 12 och 14.

Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på totalt 44 929 000 kronor, vilket gör att föreningen har en lånemarginal – skillnaden av ursprungligt hypotek och aktuellt lånebelopp – på 4 537 123 kronor per 2015-12-31. Föreningen gör amorteringar under året och ser denna lånemarginal som en del av föreningens möjliga kassa. Föreningen försöker amortera i paritet med avskrivningarna som föreningen tvingas göra.

Försäkringar

Föreningens 3 hus är försäkrade – fullvärde, maskiner och ansvar – hos Brandkontoret (Stockholms stads Brandförsäkringskontor). Dessutom finns byggfelsförsäkring tecknad för 10 år från godkänd slutbesiktning 2006 hos Gerling Danmark AS. Skadedjursförsäkring m.m. är tecknat med Anticimex AB.

Förvaltning

Föreningen har haft AdEx Fastighetsutveckling AB som ekonomisk och teknisk förvaltare för hela året samt Rentec Fastighetservice AB för städning. Fredsfors samfällighetsförening utför tjänster som beskrivits i tidigare avsnitt.

Föreningens hemsida och medlemsinformation

Styrelsen lägger löpande ut information på den egna hemsidan www.ballstabacken3.se. Vid behov även via informationsblad i postfack och på entréavlorna. Här finns även information gällande tjänster som Fredsfors Samfällighetsförening ansvarar för samt en förteckning över lägenhetsnummer. Styrelsen har under året arbetat fram informationsmaterial, som finns att hämta på hemsidan. Dessa gäller regelverk som skall följas bl.a. vid ombyggnader eller reparationer i den egna lägenheten. Löpande ges även information gällande rutiner för avfallshanteringen med ambition på återvinning.

Utförda underhåll

Styrelsen har under året löpande besiktat föreningens fastighet. Underhållsplanen för närmaste 25 åren har uppdaterats med nödvändiga avsättningar av medel. Planerad besiktning av våra fasader och socklar har genomförts under året. En plan har gjorts upp för ett åtgärdsprogram tillsammans med en konsult. Kostnaden för detta arbete har vi tidigare avsatt medel för i vår Fond för yttre underhåll, varför styrelsen föreslår att stämman beslutar återföra 23 000 kr från vår fond. Filter för luftintagen i lägenheterna har köpts av föreningen. Dessa filter byter medlemmarna själva i sina lägenheter. Fredsfors Samfällighet har låtit en arborist besiktiga föreningens träd varvid även en skötselplan fastställts för dessa i Fredsfors regi.

Planerade underhåll enligt vår underhållsplan

Föreningens underhållsplan upptar planerat underhåll under nästkommande 5 år, som är budgeterat till ca 1 miljon kronor, att ställas emot föreningens lånemarginal på 4 537 123 kronor under avsnittet "Inteckningar" ovan. Avsättningar till Fonden för yttre underhåll görs enligt plan som följer den ursprungliga ekonomiska planet vid föreningens bildande. Under följande 5 år kommer avsättningar att göras motsvarande 996 176 kronor, dvs i paritet med budgeterade åtgärder för samma period.

Under 2016 planerar föreningen att åtgärda skador på socklar och visst markunderhåll invid socklarna, m.m. Budget för dessa arbeten är ca 300 tusen kronor. Underhåll av anläggningarna, som Fredsfors samfällighetsförening förvaltar, belastar Fredsfors budget. Fredsfors har en egen förnyelse- och underhållsplan som finansieras utifrån en egen budget, som ger underlag för debitering av de tre medlemmarna.

Viktiga händelser efter 2015-12-31

Den 2016-03-15 gjordes en extra amortering på ett av föreningens lån med 700 000 kr, vilket ytterligare ökar marginalen mellan ursprungligt hypotek och gällande lånevolym, dvs. vår buffert för bl.a. framtida underhåll av föreningens fastighet.

Ekonomi i stort

Månadsavgifter

Ingen avgiftshöjning gjordes under året.

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde (i kronor) är sedan 2013-01-01 följande:

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

Föreningens andel av taxeringsvärdet i gemensamhetsanläggningen Fredsfors ga:1 (nedan föreningens andel, som uppgår till 421/1000 av totalt taxeringsvärde):

Byggnad	1 553 490
Mark	239 128
Totalt	1 792 618

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys perioden 2015-01-01 till och med 2015-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	305 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	916 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 222 613

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-2 483
Förändring av kortfristiga skulder	103 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 323 850

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-1 100 000
--------------	------------

Årets kassaflöde	223 850
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början

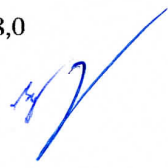
Likvida medel vid årets början	1 203 424
Likvida medel vid årets slut	1 427 274

Avskrivningar är en redovisningsmässig kostnad som skall spegla byggnadernas uppskattade livslängd och innebär inte att några pengar betalas ut. Detta framgår av

Kassaflödesanalysen där periodens positiva kassaflöde uppgår till 223 850 kronor. Föreningens årliga intäkter balanserar väl de årliga driftkostnaderna. Det uppkomna överskottet placeras genom extra amorteringar av lån såsom en likviditetsförstärkning för planerade underhåll framgent i enlighet med uppgjord underhållsplan.

Flerårsöversikt

<i>Flerårsöversikt (tusen kronor)</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
Nettoomsättning	3 819	3 805	3 765	3 741	3 516
Resultat efter finansiella poster	306	88	117	-52	-145
Soliditet (%)	69,1	68,5	68,3	68,3	68,0



Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar var 86 stycken den 31 december 2015.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse

Under året har 8 överlåtelse skett.

Revisorer

Under året har PricewaterhouseCoopers, med auktoriserade revisorn Jonny Isaksson som ordinarie revisor och auktoriserade revisorn Mats Blomberg som suppleant, verkat.

Valberedning

Valberedningen består av följande personer:

Janne Sundling, sammankallande
Erik Forsberg och
Ayman Fakih.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter:

Kenneth Liljeström, ordförande
Inge Bodin
Sven Blomgren
Ylva Kronheffer

Suppleanter:

Marié Pineur
Patrik Borg

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2015. I stämman deltog 25 personer samt 3 fullmakter, bostadsrättshavare, medlemmar och anhöriga. Sammanlagt var 15 röster närvarande. Föreningen är representerad med 2 representanter i Fredsfors Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamma anläggningar och fördelar kostnader mellan de tre medlemmarna Brf Bällstabacken 1, Brf Bällstabacken 2 och Brf Bällstabacken 3 i enlighet med beslut av Lantmäteriet efter en förrättning 2005-03-22. Gemensamhetsanläggningen Fredsfors GA:1 förvaltar ingående anläggningar samt levererar tjänster till de tre medlemmarna såsom värme, varmvatten, vatten, avlopp, vinterunderhåll, takskottning, sommarunderhåll, grovsopshantering med återvinning av material, lekplats, bilplatser i garage och utomhus samt fördelar dessa bilplatser till medlemmar, som bor i de tre bostadsrättsföreningarna, efter gemensam kötid.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten samt har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten och träffar med bank och entreprenörer. Styrelsen har inom sig fördelat ansvar för olika funktioner på ledamöter och suppleanter. Denna fördelning finns anslagen på informationstavlor i entréerna samt på föreningens hemsida

www.ballstabacken3.se. Styrelsen har under året arbetat med att ta fram en säkerhetspolicy, säkerhetsprogram samt ett regelverk för våra medlemmar, allt med syftet att höja säkerheten för våra medlemmar. Därför har frågan om bättre belysning i området tagits upp i Fredsfors styrelse när frågan handläggs där. En revision av vår hemsida har också påbörjats.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-391 884 kr
Årets resultat	305 997 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-150 501 kr
Återföring från yttre fonden	23 000 kr
Återstår till stämmans förfogande	-213 388 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överförs	-213 388 kr
---------------------------	-------------



BOKSLUT

Not

2015-01-01
-2015-12-31

2014-01-01
-2013-12-31

Resultaträkning

Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning	1	3 818 906	3 804 725
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 818 906	3 804 725

Rörelsekostnader

Driftskostnader	2	-1 432 935	-1 571 324
Övriga externa kostnader	3	-48 844	-36 265
Personalkostnader	4	-105 346	-51 900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-916 647	-916 648
Summa rörelsekostnader		-2 503 772	-2 576 137
Rörelseresultat		1 315 134	1 228 588

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144	5 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 009 281	-1 145 712
Summa finansiella poster		-1 009 137	-1 140 217
Resultat efter finansiella poster		305 997	88 371

Resultat före skatt 305 997 88 371

Årets resultat 305 997 88 371

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Balansräkning			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	130 959 665	131 876 312
Summa materiella anläggningstillgångar		130 959 665	131 876 312
Summa anläggningstillgångar		130 959 665	131 876 312
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 253	7 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	199 568	197 177
Summa kortfristiga fordringar		208 821	204 737
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 427 274	1 203 424
Summa omsättningstillgångar		1 636 095	1 408 161
SUMMA TILLGÅNGAR		132 595 760	133 284 473

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		91 011 000	91 011 000
Fond för yttre underhåll		671 192	579 252
Summa bundet eget kapital		91 682 192	91 590 252
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-391 882	-388 314
Årets resultat		305 997	88 371
Summa fritt eget kapital		-85 885	-299 943
Summa eget kapital		91 596 307	91 290 309
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		40 291 877	41 391 877
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		180 645	13 896
Skatteskulder		3 111	64 739
Övriga skulder		0	13 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	423 820	410 332
Summa kortfristiga skulder		707 576	602 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 596 760	133 284 473

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	44 929 000	44 929 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Bredband	40 år

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 1 243 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 och återföring från föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 411 066	3 411 072
Hysesintäkter	373 040	349 120
Övriga intäkter (Pant- och överlåtelseavgifter)	34 800	44 534
	3 818 906	3 804 726

Not 2 Driftskostnad

	2015	2014
Städning och mattbyten	-108 653	-108 636
Sophantering	-33 920	-32 628
El	-75 276	-87 561
Förbrukningsmaterial och inventarier	-3 004	-2 588
Hissar, serviceavtal, reparationer, besiktningar	-33 121	-48 898
Bredband	-91 740	-89 612
Kabel-TV	-16 068	-16 084
Arvode förvaltning	-102 608	-101 768
Reparationer och löpande underhåll	-74 857	-80 458
Planerat underhåll	0	-61 875
Fastighetsskatt	-56 428	-55 653
Telefon, post, datakommunikation	-11 587	-7 496
Lokal- och hyresadministration	0	-7 750
Samfällighet	-776 745	-799 899
Försäkringar	-42 879	-41 569
Övriga driftskostnader, t ex juridiska kostnader	-6 049	-28 850
	-1 432 935	-1 571 325

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Revisionsarvoden	-30 806	-23 750
Konsultarvoden	0	-3 281
Föreningsstämma och årsredovisning	-16 648	-3 883
Övriga externa kostnader	-1 390	-5 351
	-48 844	-36 265

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	-89 000	-44 400
Sociala avgifter	-16 346	-7 500
	-105 346	-51 900

Not 5 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 093 960	136 093 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 093 960	136 093 960
Ingående avskrivningar	-4 217 647	-3 301 000
Årets avskrivningar	-916 648	-916 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 134 295	-4 217 647
Utgående redovisat värde	130 959 665	131 876 313

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med: 23 115 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Bredband	22 935	22 935
Kabel-TV	4 019	4 017
Försäkring	20 027	19 159
Serviceavtal hissar	11 331	11 099
Samfällighet	132 615	126 300
Upplupen pantsättningsavgift	2 670	4 884
Övriga	5 970	8 783
	199 567	197 177

Not 7 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 011 000	0	579 252	-388 314	88 371
Disposition av föregående års resultat:				88 371	-88 371
Avsättning till yttre fond			131 940	-131 940	
Anspråkstagande från yttre fond			-40 000	40 000	
Årets resultat					305 997
Belopp vid årets utgång	91 011 000	0	671 192	-391 883	305 997

Not 8 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank, bundet till 2016-03-15, ränta 4,13%	10 483 356	10 483 356
Swedbank, bundet till 2019-03-25, ränta 2,57%	12 978 601	12 978 601
Swedbank, bundet till 2022-03-25, ränta 1,97%	9 483 356	10 483 356
Swedbank, rörligt lån 3 mån period, ränta 0,723%	7 446 564	7 546 564
Varav kortfristig del	-100 000	-100 000
	40 291 877	41 391 877

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
El	-6 944	-10 354
Förskottsbetalade årsavgifter och hyror	-330 571	-289 114
Revision	-16 000	-16 000
Räntor	-69 541	-86 370
Post	-536	-994
Skuld till kund	0	0
Sociala avgifter	-228	-7 500
	-423 820	-410 332

Bromma 2016-~~04~~-~~11~~



Kenneth Liljeström



Inge Bodin



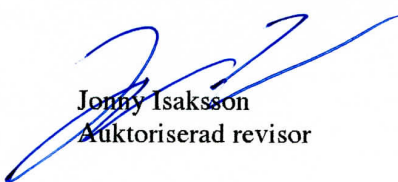
Ylva Kronheffer



Sven Blomgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- 09-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



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 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.

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 2015 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 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.

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 12 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Jonny Isaksson

Auktoriserad revisor