

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Bällstabacken 3

769608-7928

2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Verksamheten	3
Ekonomi i stort	5
Medlemsinformation	6
Förändring av eget kapital	7
Förslag till resultatdisposition	7
BOKSLUT	8
Resultaträkning	8
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	13
Redovisningsprinciper	13
Noter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 i Stockholms kommun, med organisationsnummer 769608-7928, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2019 till och med den 31 december 2019. Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 är ett privatbostadsföretag (en s.k. äkta bostadsrättsförening). Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2002-09-25.

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
Markyta	4 443 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. För detaljer i samfällighetsföreningens verksamhet hänvisas till dess årsredovisning. Kan nämnas att Fredsfors stämma beslutat att sänka avgifterna något. Månadskostnaden sänks från SEK 168 000 till SEK 140 193. Förbehållet att inget oförutsett händer så kommer denna nivå ligga kvar från juni 2019 och ett år framåt.

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

Under 2019 tog Fredsfors Samfällighetsföreningen beslutet (kopplat till en motion från BRFs Bällstabacken 3) att använda oss av en extern parkeringshantering i enlighet med BRFs Bällstabacken 3s motion till förra årets stämma. Det innebär att vi via Adex köper in en tjänst som administrerar kö till parkeringen. De innebär också att vi kommer kunna öppna garageportar med telefonen samt enkelt ge access till besökare att kunna nyttja våra parkeringsplatser. Två av de tre gästparkeringarna vid infarten görs om så att de kan hyras ut. Installation av laddningsplatser genomfördes 2018 och kan nu erbjudas de boende.

Föreningens lokaler

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

Inteckningar och lån

Inteckningar har tagits ut i fastigheten på totalt 44 929 000 kronor. Under åren har amorteringar gjorts, vilket gör att föreningen har en lånemarginal – skillnaden av ursprungligt hypotek och aktuellt lånebelopp – på 36 991 877 kronor per 2019-12-31. Föreningen ser denna lånemarginal som en del av föreningens möjliga kassa vid större underhållsbehov. Föreningen har ambitionen att amortera i paritet med avskrivningarna, som föreningen tvingas göra i sin bokföring.

Under året har föreningen gjort en översyn av lånen och bundit om några av dem. Detta bidrar till en stabil ekonomi de kommande åren.

Försäkringar

Föreningens 3 hus är försäkrade – fullvärde, maskiner och ansvar – hos Brandkontoret (Stockholms stads Brandförsäkringskontor). Skadedjursförsäkring m.m. är tecknat med Anticimex AB.

Förvaltning

Föreningen har under året haft AdEx Fastighetsutveckling AB (som ingår i Fastum gruppen), som ekonomisk och teknisk förvaltare, Rentec Fastighetsservice AB för städning, avtal runt hissservice med OTIS AB samt besiktning av hissarna med Hissbesiktningarna i Sverige AB. Föreningen är medlem av Bostadsrätterna, vilket ger styrelsen tillgång till juridisk rådgivning kring bostadsrättsfrågor och medlemmar har tillgång till rabatter på bland annat datorer, larm och säkerhetsdörrar.

Föreningens hemsida och medlemsinformation

Styrelsen lägger löpande ut information på den egna hemsidan www.ballstabacken3.se. Vid behov distribueras informationsblad i postfack. Dessutom har under 2019 installerats digitala informationstavlor där nyheter och information publiceras. Föreningen har också en facebook-sida med syftet att ge information i olika frågor.

Utfört underhåll

Styrelsen har under året löpande besiktat föreningens fastigheter. Underhållsplanen för närmaste 25 åren har uppdaterats med nödvändiga avsättningar av medel. Filter för luftintagen i lägenheterna har köpts in och distribuerats till samtliga lägenheter och som medlemmarna själva byter.

En egenkontroll av Miljöförvaltningen genomfördes där resultatet visade mer än godkänt.

OVK kontroll har genomförts och påvisar avvikelser i 4 lägenheter. Åtgärdsplan och ombesiktning är inplanerad.

Energideklaration har genomförts tillsammans med BRF 1 och BRF 2.

Vid årsstämman beslutades att en investering skulle göras på digitala lösningar för entrédörrar, anslagstavla/bokningstavla samt digitalt öppningsbara postboxar. Under året har steg 1 utförts då digitala entrédörrar samt anslagstavlor installerats.

AdEx har utfört en besiktning av fastigheten.

Pga tidigare inbrott i garaget har Fredfors ombesörjt installation av galler för fönster samt en begränsning av tiden då garageportarna står öppna vid in- och utpassering.

Fredfors har även ombesörjt att miljörummet har renoverats och att dörren går i lås.

Planerade underhåll enligt vår underhållsplan

Föreningens underhållsplan upptar mer i detalj planerat underhåll under nästkommande 5 år, som är budgeterat till ca 1,4 miljoner kronor, att ställas emot föreningens lånemarginal

på 7 937 123 kronor under avsnittet ”Inteckningar” ovan. Avsättningar till Fonden för yttre underhåll regleras i stadgarna och görs enligt plan, som följer den ursprungliga ekonomiska planen vid föreningens bildande. Under 2020 planeras att göra byte av frånluftventilationen.

Kopplat till digitala systemen görs steg 2 som blir installering av digitalt öppningsbara postboxar samt digitalt bokningssystem för tvättstugan.

Underhåll av anläggningarna, som Fredfors samfällighetsförening förvaltar, belastar Fredfors budget. Samfälligheten har en egen förnyelse- och underhållsplan som finansieras utifrån en egen budget, som ger underlag för debitering av de tre medlemmarna (BRF 1, BRF 2 och BRF 3).

Ekonomi i stort

Månadsavgifter

Avgifterna har för 2019 varit oförändrat i förhållande till år 2018. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 2% från 1/1 2020.

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde (i kronor) är sedan 2016-01-01 följande:

Byggnad	67 000 000
Mark	38 000 000
Totalt	105 000 000

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

Byggnad	1 392 247
Mark	298 910
Totalt	1 691 157

Flerårsöversikt

<i>Flerårsöversikt (tusen kronor)</i>	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3275	3269	3 788	3 819	3 805	3 765
Resultat efter finansiella poster	-377	-294	458	306	88	117
Soliditet (%)	70,5	70,4	70,0	69,1	68,5	68,3
Avgift per kvm boyta, kr	673	673	792	792	792	
Lån per kvm boyta, kr	8732	8 732	9 034	9 359	9 515	

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar var 95 den 31 december 2019.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse

Under året har 7 överlåtelse skett.

Revisorer

Under året har PriceWaterhouseCoopers, med auktoriserade revisorn Jonny Isaksson som ordinarie revisor och auktoriserade revisorn Tommy Donath som suppleant, verkat.

Valberedning

Valberedningen har under året mellan stämmorna bestått av följande personer:

Kenneth Liljeström, sammankallande
Stellan Kinell
Nadia Elsayed-Sparr

Styrelsen

Styrelsen har under året mellan stämmorna bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter:

Henrik Bergstrand, ordförande (avgick 2019-12-31 pga flytt)
Anna Goude, ordförande (2020-01-01)
Sven Blomgren
Ylva Kronheffer
Maria Cucarano

Suppleanter:

Marié Pineur
Anneli Öjelind
Hanna Sandström
Susan Bergstrand (avgick 2019-12-31 pga flytt)

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2019. I stämman deltog 20 röstberättigade, varav 4 med fullmakt. Totalt var 38 personer närvarande. Föreningen är representerad av 2 representanter i Fredfors Samfällighetsförenings styrelse.

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 Fredfors GA:1 förvaltar de ingående anläggningarna, samt levererar tjänster till de tre medlemmarna såsom värme, varmvatten, vatten, avlopp, vinterunderhåll, taksiktning, 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. Notera dock att en förändring när det gäller hanteringen av bilplatser har skett. Mer info finns att läsa under lämplig rubrik. En lista över entreprenörer som Fredfors upphandlar finns i Samfällighetsföreningens årsredovisning. Vår förenings andelstal i Fredfors samfällighetsförening är 421/1000.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten samt har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten och träffar med bank och leverantörer. Styrelsen har inom sig fördelat ansvar för olika funktioner på ledamöter och suppleanter. En gemensam mailadress finns för att nå styrelsen. Denna fördelning finns anslagen på informationstavlur i entréerna samt på föreningens hemsida www.ballstabacken3.se

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 011 000	671 192	-391 883	305 997
Disposition av föregående års resultat:			305 997	-305 997
Avsättning till yttre fond		150 501	-150 501	
Anspråkstagande från yttre fond		-23 000	23 000	
Årets resultat				458 417
Belopp vid årets utgång	91 011 000	798 693	-213 387	458 417

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	73 356 kr
Årets resultat	458 417 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-171 674 kr
Återföring från den yttre fonden	
Återstår till stämmans förfogande	73 356 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överförs	73 356 kr
---------------------------	-----------

BOKSLUT

Not

2017-01-01
-2017-12-31

2016-01-01
-2016-12-31

Resultaträkning

Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning

1

3 788 211

3 788 211

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

3 788 211

3 788 211

Rörelsekostnader

Driftskostnader

2

-1 545 006

-1 545 006

Övriga externa kostnader

3

-48 493

-48 493

Personalkostnader

-108 475

-108 475

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-916 647

-916 647

Summa rörelsekostnader

-2 618 621

-2 618 621

Rörelseresultat

1 169 590

1 169 590

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

52

52

Räntekostnader och liknande resultatposter

-711 225

-711 225

Summa finansiella poster

-711 173

-711 173

Resultat efter finansiella poster

458 417

458 417

Resultat före skatt

458 417

458 417

Årets resultat

458 417

458 417

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

2016-12-31

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016- 12-31

TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	4	130 043 018	130 043 018	
Summa materiella anläggningstillgångar		130 043 018	130 043 018	
Summa anläggningstillgångar		130 043 018	130 043 018	
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar		7703	7 703	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	213 188	213 188	
Summa kortfristiga fordringar		220 891	220 891	
Kassa och bank				
Kassa och bank		1 234 359	1 234 359	
Summa omsättningstillgångar		1 455 250	1 455 250	
SUMMA TILLGÅNGAR		131 498 268	131 498 268	

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		91 011 000	91 011 000
Fond för yttre underhåll		798 693	798 693
Summa bundet eget kapital		91 809 693	91 809 693
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-213 387	-213 387
Årets resultat		458 417	458 417
Summa fritt eget kapital		245 030	245 030
Summa eget kapital		92 054 723	92 054 723
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		38 791 877	38 791 877
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		209 593	209 593
Skatteskulder		11 513	11 513
Övriga skulder		26 580	26 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	303 982	423 820
Summa kortfristiga skulder		651 668	651 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 498 268	131 498 268

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys perioden 2016-01-01 till och med 2016-12-31

Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	458 417		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	916 647		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 375 064		

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 671	
Förändring av kortfristiga skulder	-54 308	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 307 085	
Finansieringsverksamheten		
Amorterat på lån	-1 500 000	
Årets kassaflöde	-192 915	
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 427 274	
Likvida medel vid årets slut	1 234 359	

Avskrivningar är en redovisningsmässig kostnad som skall spegla byggnadernas uppskattade livslängd och innebär inte att några pengar betalas ut. Detta framgår av Kassaflödesanalysen från den löpande verksamheten uppgår till **1 307 085 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.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 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 1 268 SEK per bostad. Föreningens fastighet har värdeår 2005. Från 2016 betalar föreningen full fastighetsavgift. 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

	2017	2016
Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 411 064	3 411 064
Hysesintäkter	357 990	357 990
Övriga intäkter (Pant- och överlåtelseavgifter)	19 157	19 157
	3 788 211	3 788 211

Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Städning och mattbyten	-109 315	-109 315
Sophantering	-31 876	-31 876
El	-86 407	-86 407
Förbrukningsmaterial och inventarier	-2 830	-2 830
Hissar, serviceavtal, reparationer, besiktningar	-36 879	-36 879
Bredband	-91 740	-91 740
Kabel-TV	-16 076	-16 076
Arvode förvaltning	-104 300	-104 300
Reparationer och löpande underhåll	-63 356	-63 356
Fastighetskatt	-95 528	-95 528
Telefon, post, datakommunikation	-5 854	-5 854
Samfällighet	-836 106	-836 106
Försäkringar	-44 531	-44 531
Övriga driftskostnader, t ex juridiska kostnader	-20 207	-20 207
	-1 545 005	-1 545 005

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionsarvoden	-27 375	-27 375
Föreningsstämma och årsredovisning	-7 458	-7 458
Övriga externa kostnader (föreningsverksamhet)	-13 660	-13 660
	-48 493	-48 493

Not 4 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 093 960	136 093 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 093 960	136 093 960
Ingående avskrivningar	-5 134 295	-5 134 295
Årets avskrivningar	-916 647	-916 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 050 942	-6 050 942
Utgående redovisat värde	130 043 018	130 043 018

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med: 23 115 000 kr.

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	22 935	22 935
Kabel-TV	4 099	4 099
Försäkring	20 594	20 594
Serviceavtal		
hissar	11 287	11 287
Samfällighet	146 087	146 087
Upplupna pantsättningsavgifter	2 216	2 216
Övriga	5 970	5 970
	213 188	213 188

Not 6 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank, rörligt lån 3 mån period, ränta 0,537%	9 083 356	9 083 356
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	9 483 356
Swedbank, rörligt lån 3 mån period, ränta 0,508%	7 346 564	7 346 564
Varav kortfristig del	-100 000	-100 000

37 891 877

37 891 877

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
El	-8 737	-8 737
Förskottsbetalade årsavgifter och hyror	-223 180	-223 180
Revision	-16 000	-16 000
Räntor	-36 190	-36 190
Post	0	0
Sociala avgifter	-19 875	-19 875
Upplupen webbkostnad	0	0
	-303 982	-423 820

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	44 929 000	44 929 000
	44 929 000	44 929 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjs från 1.1 2019 med 2%.

Bromma 2020 - -

Anna Goude

Sven Blomgren

Ylva Kronheffer

Maria Cucarano

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tommy Donath
Auktoriserad revisor