

Brf Bällstabacken 4

# Årsredovisning 2014



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

# Årsredovisning

## Brf Bällstabacken 4

Org.nr 769615-5485

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

### Förvaltningsberättelse 2014

#### Fastigheten

Bostadsföreningen Bällstabacken 4 registrerades 2006.11.24. Ekonomisk plan registrerades 2007.09.13.

Föreningen förvärvade 2007 fastigheten Fredfors 12, Bromma kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Fastigheten är bebyggd med 2 byggnader som innehåller 39 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	32 st	1 120 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	7 st	658 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea uppgår till		1 778 m <sup>2</sup>
Total tomtarea uppgår till		1 938 m <sup>2</sup>
Garage		2 st

Föreningen äger fastigheten Fredsfors 12 med gatadressen Karlsbodavägen 47-63, Bromma, i Stockholms kommun.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

#### Styrelsen 2014

Tomas Ubonér  
Charlotte Aleman  
Carina Kilström  
Ewa Ubonér  
Helén Geissler  
Josephine Björnaes

Ordförande  
Vice ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Suppleant  
Suppleant

#### Revisor

Tomas Jonasson

BOREV Revisionsbyrå

#### Valberedning

Önay Jakobov  
Stephan Keier

## Grannsamverkan

Ewa Ubonér

Kontaktombud

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2014.05.19. Styrelsen har under 2014 haft 8 protokollförda sammanträden.

## Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Norrenergi (fjärrvärme), Stockholm Vatten Avfall och Ragn-Sells (renhållning), Enkla Elbolaget (el), Fortum Distribution (elnät), Stockholm Vatten (vatten och avlopp), WIAB (jour/teknisk service), Söder & Söder Städ o Fönsterputs, Hissgruppen (hisservice och underhåll), HSAB (tredjepartsställning-återkommande hissbesiktningar), STOKAB (nyttjanderättsavtal fiber), QT-System (underhåll passage-system/kodlås), Ownit (bredband och kabel-TV), Canal Digital (tilläggs paket), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister).

## Överlåtelser

Under 2014 har åtta enrumslägenheter och en fyrrummare sålts.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas, att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten.

## Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 3% fr.o.m. 1 januari 2014.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 714	1 672	1 541	1 560
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-517	54	-89	110
Balansomslutning (tkr)	74 356	74 909	74 854	75 099
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	71,0%	71,2%	71,1%	71,0%
Bankskuld i kr/m <sup>2</sup> lghyta	11 955	11 970	11 970	12 083
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/m <sup>2</sup> )	860	835	780	780

## Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde 2014.12.31 uppgick till 14 971 925 kr.

## Verksamheten under 2014

Föreningens verksamhet har under 2014, precis som tidigare år, kännetecknats av sparsamhet genom att medlemmarna själva tagit hand om snöskottning, sandning, sopning samt löpande trädgårdsarbete. Genom detta har föreningen gjort stora besparingar.

Under hösten genomfördes den obligatoriska funktionskontrollen av ventilationssystemet (OVK) med mycket bra resultat. OVK-intyg utfärdades den 2 september.

Dörr mot Bällstavägen kläddes under hösten in helt i rostfri plåt, en åtgärd för att skydda dörren mot väder och vind.

Parkeringsskylt för fyra timmars korttidsparkering sattes upp vid två parkeringsplatser. Dessa platser gick även att hyra för 40 kronor per dygn, en intäkt som sattes in på föreningens konto i SEB.

Styrelseledamöter deltog under året i ett par seminarier för att hålla sig informerade om vad som händer på bomarknaden.

I maj sköttes vårstädningen av styrelsens medlemmar då endast små åtgärder krävdes. I oktober däremot genomfördes en städdag med stor medlemsanslutning, en aktivitet som avslutades med korvgrillning.

Under 2014 såldes åtta enrumslägenheter och en fyrrummare. De flesta, mycket populära, enrumslägenheterna såldes utan annonsering då mäklare kontaktade registrerade spekulanter som därmed fick sina önskemål uppfyllda, ett bra boende.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 styrelsemöten.

Inför 2014 så har ett nytt regelverk för redovisning införts och föreningen har valt att redovisa enligt regelverket K3. Reglerna för avskrivning har ändrats och det är ej längre tillåtet att använda sig av en progressiv avskrivningsplan, därmed tillämpas en linjär avskrivningsplan för föreningen.

## Verksamheten under kommande år

Styrelsens fortsatta målsättning är att verka för en god ekonomi, skapa fin sammanhållning och trivsel samt, liksom tidigare, fortsatt arbeta för att alla ska känna trygghet i boendet. Vi ska helt enkelt sträva efter att tillsammans med Mediator bli ett föredöme som bostadsrättsförening och dess förvaltning.

## Underhållsplanering

Styrelsen håller på att upprätta en underhållsplan för föreningens framtida underhållsbehov.

## Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat beroende på förändrade avskrivningsregler – omläggning till linjär avskrivning.

Årets drifts-, personal- och räntekostnader tillsammans med föreslagen avsättning till yttre fond har täckts av årets intäkter.

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	758 083 kr
Årets resultat	<u>-517 090 kr</u>
	240 993 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	63 973 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>177 020 kr</u>
	240 993 kr

**RESULTATRÄKNING**

<b><u>Nettoomsättning</u></b>	<b><u>2014</u></b>	<b>INTÄKTER</b>		<b><u>2013</u></b>
Årsavgifter	1 528 956			1 484 424
Hysesintäkter	70 000	1 598 956		70 400
				1 554 824
<b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>				
Övriga intäkter		114 815	1	116 852
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b><u>1 713 771</u></b>		<b><u>1 671 676</u></b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

<b><u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u></b>				
Driftskostnader	-600 049		2	-609 370
Administrationskostnader	-57 376			-56 250
Fastighetsskatt	-25 712	-683 137	3	-2 000
				-667 620
<b><u>Reparation och underhållskostnader</u></b>				
Reparationer	-37 736			-25 525
Planerat underhåll	0	-37 736		0
				-25 525
Personalkostnader		-46 921	4	-53 118
<b><u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u></b>				
Byggnader		-724 975	5	-110 287
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>221 002</b>		<b>815 126</b>
<b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>				
Ränteintäkter	5 603			8 263
Räntekostnader	-743 695	-738 092		-769 558
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-517 090</b>		<b>53 831</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-517 090</u></b>		<b><u>53 831</u></b>

**BALANSRÄKNING**

	TILLGÅNGAR			
	2014	Not	2013	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>				
Byggnader	55 805 863	5	56 530 838	
Mark	17 442 000	73 247 863	17 442 000	73 972 838
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>				
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>				
Hyses- och avgiftsfordringar	2 847		500	
Avräkning skatter och avgifter	8		18	
Övriga kortfristiga fordringar	576		576	
Förutbet kostnader/Uppl intäkter	4 651	8 082 6	33 360	34 454
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 100 011</b>		<b>901 894</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 355 956</b>		<b>74 909 186</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>				
Insatsskapital	52 402 000	7	52 402 000	
Yttre reparationsfond	184 680	52 586 680	128 557	52 530 557
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>				
Balanserat resultat	758 083		760 375	
Årets resultat	-517 090	240 993	53 831	814 206
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>				
Skulder till kreditinstitut		21 256 145 8		21 283 000
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>				
Leverantörsskulder	79 754		115 057	
Egna skatteskulder	2 840		260	
Upplupna kostnader	66 354	9	66 181	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	123 190	272 138	99 925	281 423
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>74 355 956</b>		<b>74 909 186</b>
<b><u>Ställda panter</u></b>				
Fastighetsinteckningar		22 150 000		22 150 000
<b><u>Ansvarsförbindelser</u></b>		Inga		Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

### **Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)**

Detta är första året som föreningen tillämpar BFNAR 2012:1 (K3). Inga jämförelsetal har omräknats enligt K-regelverket för 2013.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna ändrats avseende avskrivning av byggnad.

Föreningen tillämpar successivt införande av komponentavskrivning.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor.

### **NOT NR 1**

	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Bredbandsintäkter	111 852	111 852
Övriga intäkter	<u>2 963</u>	<u>5 000</u>
SUMMA	<u>114 815</u>	<u>116 852</u>

### **Övriga intäkter**

### **NOT NR 2**

	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Fastighetsskötsel, extra tjänster	3 926	17 462
Städ	30 752	29 256
Obligatoriska besiktningar	19 319	0
Hisskostnader	11 519	13 671
Serviceavtal	17 074	19 048
EI	44 002	44 896
Värme	220 825	230 892
Vatten	41 567	40 927
Sophämtning	53 546	46 231
Försäkringar	11 072	10 884
Kabel-TV/bredband	108 475	108 484
Förbrukningsinventarier	1 406	6 061
Extern revision	7 925	7 250
Övriga förvaltningskostnader	<u>28 641</u>	<u>34 308</u>
SUMMA	<u>600 049</u>	<u>609 370</u>

### **Driftskostnader**



**NOT NR 3**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 2008 och betalar därmed fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift 2009-2013 och betalar halv kommunal fastighetsavgift 2014-2018.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

Under året har föreningen haft 0 (0) personer anställd, varav kvinnor 0 (0) stycken.

**Löner och arvoden**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Styrelsen	40 000	40 000
Övriga ersättningar	<u>0</u>	<u>847</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	40 000	40 847
Sociala avgifter	<u>6 921</u>	<u>12 271</u>
SUMMA Löner, arvoden och sociala avgifter	<u>46 921</u>	<u>53 118</u>

**NOT NR 5**

**Fredsfors 12**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	35 600 000	35 600 000
Byggnadsvärde	25 149 000	25 149 000
Markvärde	<u>10 451 000</u>	<u>10 451 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>35 600 000</u>	<u>35 600 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	35 400 000	35 400 000
Lokaler	200 000	200 000

**Bokfört värde:**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Byggnader</b>	57 058 000	57 058 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-527 162	-416 875
Årets avskrivningar	<u>-724 975</u>	<u>-110 287</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 252 137	-527 162
Utgående restvärde enligt plan	<u>55 805 863</u>	<u>56 530 838</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>55 805 863</u>	<u>56 530 838</u>

Byggnaderna skrevs fram t.o.m. 2013 av enligt en progressiv plan.

Från 2014 tillämpar föreningen en linjär avskrivningsplan och successiv komponentavskrivning på byggnaderna. Dessa skrivs i genomsnitt av med ca 1,27% per år.

**NOT NR 6**

**Förutbet. kostn./Uppl. intäkter**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Förutbetalda försäkringspremier	4 651	4 560
Ownit	0	27 112
Objekt	0	1 688
SUMMA	<u>4 651</u>	<u>33 360</u>

**NOT NR 7**

**Förändring av eget kapital**

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	52 402 000	128 557	760 375	53 831
Disposition av 2013 års resultat		56 123	-2 292	-53 831
Årets resultat				-517 090
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<u>52 402 000</u>	<u>184 680</u>	<u>758 083</u>	<u>-517 090</u>

**NOT NR 8**

**Skulder kreditinstitut**

	<b>Räntejust.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
SEB	2017.09.28	2,99%	5 170 750
SEB	2016.06.28	4,18%	5 370 750
SEB	2019.06.28	2,77%	5 343 895
SEB	2015.09.28	3,56%	5 370 750
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>21 256 145</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			0
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>21 256 145</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2019.12.31			21 256 145

**NOT NR 9****Upplupna kostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Upplupna räntor	5 986	6 413
Upplupet revisionsarvode	7 800	7 500
Upplupet styrelsearvode	40 000	40 000
Upplupna sociala avgifter	12 568	12 268
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	66 354	66 181

Bromma den 18 mars 2015



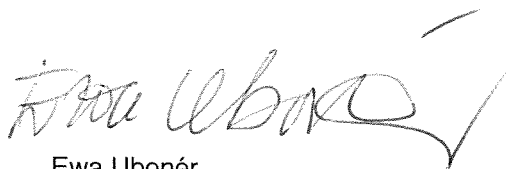
Tomas Ubonér



Charlotte Aleman



Carina Kilström



Ewa Ubonér

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 25/3-2015

BOREV Revisionsbyrå  
Tomas Jonasson  
Godkänd revisor

# Borev revisionsbyrå AB

## Registrerat revisionsbolag

### Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bällstabacken 4, org.nr. 769615-5485

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Bällstabacken 4, för räkenskapsåret 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 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 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 som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed 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.

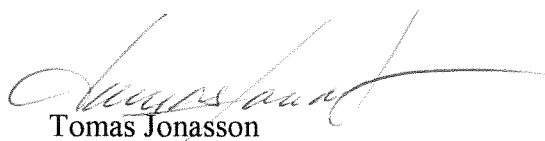
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 25 mars 2015



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Kungsgatan 16  
Box 3080, 750 03 Uppsala  
Telefon 018-13 14 50  
[www.mediator.se](http://www.mediator.se)