

Brf Bällstabacken 4

Årsredovisning 2015



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Bällstabacken 4

Org.nr 769615-5485

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse 2015

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 ²
4 rum och kök	7 st	658 m ²
Total bostadsarea uppgår till		1 778 m ²
Total tomtarea uppgår till		1 938 m ²
Garage		2 st

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

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Styrelsen

Carina Kilström	Ordförande
Stephan Keier	Ledamot
Niklas Wigren	Ledamot
Evelina Holgersson	Ledamot
Josephine Björnaes	Suppleant
Dinos Nikas	Suppleant

Revisor

BOREV Revisionsbyrå	Extern revisor
---------------------	----------------

Valberedning

Önay Jakobov
Tomas Ubonér

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2015.05.11 och en extra föreningsstämma hölls 2015.06.10. Styrelsen har under året haft 10 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 om Söder Ståd 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 (tilläggspaket), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister).

Överlåtelser

Under året har 11 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 9 st).

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 har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 708	1 714	1 672	1 541
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-451	-517	54	-89
Balansomslutning (tkr)	73 559	74 356	74 909	74 854
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	71,2%	71,0%	71,2%	71,1%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	11 730	11 955	11 970	11 970
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/m ²)	860	860	835	780

Verksamheten under året

Föreningens styrelse har under 2015, precis som tidigare år, kännetecknats av sparsamhet genom att medlemmarna själva tagit hand om snöskottning, sandning, sopning samt löpande trädgårdsarbete, vilket möjliggjort stora besparingar.

Under våren genomfördes en ny energibesiktning vilken visade på en förbrukning på 136 kWh/m³ och år.

Föreningen tecknade under våren också ett nytt avtal avseende renhållningen som förväntas mynna ut i en årlig besparing på cirka 25 000 kr.

Ovan nämnda åtgärder i syfte att spara pengar har lett till att föreningen har en mycket god ekonomi vilket i sin tur möjliggjorde en amortering av lån på 400 000 kr.

Under året har vi anordnat två städdagar där samtliga medlemmar bidrog till att förbättra sin inomhusmiljö genom att byta filter i respektive lägenhet under höstens städdag. Då passade föreningen också på att utöka antalet gästparkeringar från två till tre stycken. Höstens städdag var särskilt produktiv då vi också försökte bidra till en bättre tillvaro för våra medmänniskor då det ordnades en klädinsamling som gick till Erikshjälpen.

Styrelsen tackar alla särskilt som ställt upp för att bidra till föreningens goda stämning och ordning!

Verksamheten under kommande år

Föreningen inledde 2016 med att genomföra spolning av samtliga stammar där medlemmarna på ett föredömligt sätt bidragit till ett smidigt genomförande.

Styrelsen inledde under 2015 arbete med systematiskt brandskyddsarbete vilket kommer att fortsätta under 2016.

Styrelsens fortsatta arbete kommer också nästa år ha fokus på en ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Vidare har ett arbete med översyn av ordningsregler samt rutiner för andrahandsupplåtelse och överlåtelse inletts vilket kommer slutföras under 2016. Detta i syfte att, så långt det är möjligt, bidra till ett tryggt och säkert boende för samtliga medlemmar.

Årets resultat

I likhet med föregående år så redovisar föreningen ett negativt resultat p.g.a. övergången 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	177 020 kr
Årets resultat	<u>-450 523 kr</u>
	-273 503 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	72 998 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>-346 501 kr</u>
	-273 503 kr

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2015</u>	INTÄKTER		<u>2014</u>	
Årsavgifter	1 528 956			1 528 956	
Hysesintäkter	63 750	1 592 706		70 000	1 598 956
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		115 248	1		114 815
SUMMA INTÄKTER		<u>1 707 954</u>		<u>1 713 771</u>	

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-615 138		2	-600 049	
Administrationskostnader	-58 812			-57 376	
Fastighetsskatt	-26 219	-700 169	3	-25 712	-683 137
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-5 807			-37 736	
Planerat underhåll	0	-5 807		0	-37 736
Personalkostnader		-46 517	4		-46 921
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader		-724 975	5		-724 975
RÖRELSERESULTAT		230 486			221 002
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	833			5 603	
Räntekostnader	-681 842	-681 009		-743 695	-738 092
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-450 523			-517 090
ÅRETS RESULTAT		<u>-450 523</u>			<u>-517 090</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2015	Not	2014	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	55 080 888	5	55 805 863	
Mark	17 442 000	72 522 888	17 442 000	73 247 863
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Hyses- och avgiftsfordringar	0		2 847	
Avräkning skatter och avgifter	27		8	
Övriga kortfristiga fordringar	0		576	
Förutbet kostnader/Uppl intäkter	33 703	33 730 6	4 651	8 082
Kassa och bank		1 001 940		1 100 011
SUMMA TILLGÅNGAR		73 558 558		74 355 956

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	52 402 000	7	52 402 000	
Yttre reparationsfond	248 653	52 650 653	184 680	52 586 680
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	177 020		758 083	
Årets resultat	-450 523	-273 503	-517 090	240 993
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		20 856 145 8		21 256 145
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Leverantörsskulder	104 114		79 754	
Egna skatteskulder	2 187		2 840	
Upplupna kostnader	65 100	9	66 354	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	153 862	325 263	123 190	272 138
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		73 558 558		74 355 956
<u>Ställda panter</u>				
Fastighetsinteckningar		22 150 000		22 150 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>		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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

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

	<u>Övriga intäkter</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bredbandsintäkter	111 852	111 852
Övriga intäkter	<u>3 396</u>	<u>2 963</u>
SUMMA	<u>115 248</u>	<u>114 815</u>

NOT NR 2

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsskötsel, extra tjänster	10 752	3 926
Städ	32 448	30 752
Obligatoriska besiktningar	12 825	19 319
Hisskostnader	19 219	11 519
Serviceavtal	17 352	17 074
El	43 791	44 002
Värme	228 119	220 825
Vatten	42 924	41 567
Sophämtning	32 976	53 546
Försäkringar	11 480	11 072
Kabel-TV/bredband	108 579	108 475
Förbrukningsinventarier	7 209	1 406
Extern revision	7 625	7 925
Övriga förvaltningskostnader	<u>39 839</u>	<u>28 641</u>
SUMMA	<u>615 138</u>	<u>600 049</u>

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

	2015	2014
Styrelsen	40 000	40 000
Övriga ersättningar	<u>416</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	40 416	40 000
Sociala avgifter	<u>6 101</u>	<u>6 921</u>
SUMMA Löner, arvoden och sociala avgifter	<u>46 517</u>	<u>46 921</u>

NOT NR 5

Fredsfors 12

	2015	2014
Taxeringsvärde:	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:

	2015	2014
Byggnader	57 058 000	57 058 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 252 137	-527 162
Årets avskrivningar	<u>-724 975</u>	<u>-724 975</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 977 112	-1 252 137
Utgående restvärde enligt plan	<u>55 080 888</u>	<u>55 805 863</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>55 080 888</u>	<u>55 805 863</u>

Byggnaderna skrivs i genomsnitt av med ca 1,27% per år.

NOT NR 6

Förutbet. kostn./Uppl. intäkter

	2015	2014
Förutbetalda försäkringspremier	4 878	4 651
Ownit	18 603	0
QT Systems	1 688	0
Canal Digital	<u>8 534</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>33 703</u>	<u>4 651</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	184 680	758 083	-517 090
Disposition av 2014 års resultat		63 973	-581 063	517 090
Årets resultat				-450 523
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>52 402 000</u>	<u>248 653</u>	<u>177 020</u>	<u>-450 523</u>

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
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	2016.03.16	0,82%	4 970 750
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>20 856 145</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			0
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>20 856 145</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2020.12.31			20 856 145

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Upplupna räntor	4 732	5 986
Upplupet revisionsarvode	7 800	7 800
Upplupet styrelsearvode	40 000	40 000
Upplupna sociala avgifter	<u>12 568</u>	<u>12 568</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>65 100</u>	<u>66 354</u>

Bromma den ²⁵ / 2 2016



Carina Kilström



Stephan Keier



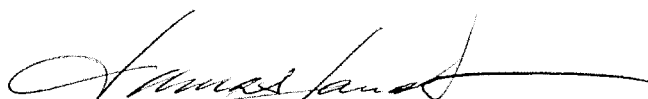
Niklas Wigren



Evelina Holgersson

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den *9 mars 2016*



BOREV Revisionsbyrå
Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Bällstabacken 4 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.

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 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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.

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 revisionssed 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.

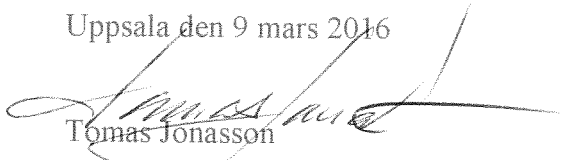
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Uppsala den 9 mars 2016



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 panter. 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 Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se