

Årsredovisning

för

Brf Bällstavik

769612-4515

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Bällstavik, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt dessa medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2006 fastigheten Mariehäll 1:45 i Stockholms Kommun.

Föreningens fastighet består av 69 stycken bostadslägenheter i ett flerfamiljshus.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1,5 rum och kök
18 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Den totala lägenhetsytan är 5 733 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 83 212 000 kr, varav mark 20 000 000 kr och byggnad 63 212 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetens tekniska status

Underhållsfond

Avsättningen sker enligt separat underhållsplan framtagen av Oksätra konsult AB i december 2009.

Fastighetsförvaltning

Städning och fastighetsförvaltning sköts av PFF Panter Fastighetsförvaltning AB.
Den ekonomiska förvaltningen sköts av UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Föreningsfrågor

Föreningen har 100 (107) medlemmar fördelade på 69 lägenheter.
Samtliga av föreningens bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.
Under året har 12 (9) överlåtelser skett.
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och investeringar

Den 1 januari 2011 höjdes hyran för föreningens medlemmar med 3 % som en följd av nedtrappningen av det statliga räntebidraget som under innevarande år (2012) kommer att upphöra helt. Styrelsen har under 2011 fortsatt arbeta enligt den finansiella plan som upprättades under 2010. Vilken bland annat innehåller årliga hyreshöjningar på 3 % de kommande åren för att säkerställa sunda finanser för Brf Bällstavik. Under 2011 har styrelsen fortsatt med en flexibel amorteringsmodell som innebär att styrelsen kan besluta angående amortering av föreningens lån baserat på rådande ränteläge samt den rådande ekonomiska situationen. Under 2011 amorterades 250 000 kronor på föreningens lån.

Styrelsen har under 2011 placerat 1 200 000 kronor på placeringskonto i SEB i syfte att säkerställa föreningens likviditet vid oförutsedda händelser.

Lånestrategi

Den 21 december 2011 sattes föreningens korta lån om och styrelsen beslutade att göra ett avsteg från policyn att hålla 40 % rörligt och 60 % bundet av föreningens lån. Lånet som sattes om i december 2011 bands istället långt, eftersom rådande ränteläge är gynnsamt avseende långa räntor. Under juni 2012 planerar styrelsen dock att återgå till 40/60-policyn, då ytterligare ett lån ska sättas om.

Underhåll och reparationer

2011 slutfördes arbetet med att säkerställa att våra tre hissar klarar stipulerad ljudklass B. Under 2010 uppdagades det att hissarna som Schindler installerat inte klarade gällande bullerregler, varför nya dörrar beställdes och monterades under 2011.

Sommaren 2011 slipades och oljades föreningens trädäck och sarger av en extern firma. Vidare har förbättringslackering av samtliga entrédörrar genomförts och föreningens tre kretsloppsrum har fått ny, stryktålig, golvfärg.

Lagom till sommaren skänkte Mats Björkman och Jans Gustavsson en kolgrill till föreningen som senare placerades mellan hus 40 och 42.

Mot slutet av året påbörjades ett arbete med att ta bort och ersätta fogen mellan fasadernas betongblock. Arbetet, som bekostas av Viedeke som en del av garantibesiktningen, kommer att slutföras under början av 2012.

Tvärbanan

Under 2011 har föreningen företrätts av Mats Björkman och Jan Gustavsson i kontakter med Stockholms stad, NCC och SL. De har lagt ner ett mycket omfattande arbete och för detta har de arvoderats. Styrelsen vill rikta ett varmt och innerligt tack till Mats Björkman och Jan Gustavsson för deras insats för föreningen.

Under året som gått har bygget av Tvärbanan i princip färdigställts utmed föreningens tomt. På föreningens mark har nya parkeringsplatser anlagts på den norra tomtdelen. Dit har även föreningens nya redskapsbod flyttats.

Utmed vår lokalgata har galvaniserade växtbarriärer monterats upp och dessa har, tack vare Mats Björkman och Jan Gustavsson, matchas med husens grå fönsterfoder och balkongräcken. I detta sammanhang vill styrelsen även rikta ett varmt och innerligt tack till Gunilla Löfgren som leder trädgårdsgruppen och som varit drivande när passande växtlighet planterades utmed växtbarriären som löper längs banvallen.

Mats Björkman och Jan Gustavsson har tidigare, i detalj, beskrivit sitt arbete med Tvärbanan i utskick till medlemmarna. I och med utgången av 2011 är arbetet med Tvärbanan i allt väsentligt avslutat för föreningens del.

Båt- och bilplatser

Föreningen har 28 båtplatser, varav två är gästplatser.

Under 2011 färdigställdes nya parkeringsplatser på den norra delen av tomten och utmed vår lokalgata. Dessutom kan föreningen nu erbjuda två MC-platser utanför hus A (Karlsbodavägen 40). I och med att dessa parkeringsplatser färdigställts kan föreningen erbjuda parkeringsmöjligheter till samtliga lägenheter.

Städdagar

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört två städdagar - en på våren och en under senhösten. I och med städdagarna har det blivit mycket snyggare i vårt närområde och kontakten mellan föreningens medlemmar har ökat. Det är mycket trevligt att så många av föreningens medlemmar månar om att det ska vara fint i vår omgivning.

Trädgårdsgrupp

Styrelsen vill rikta ett varmt och hjärtligt tack till Gunilla Löfgren, Anna Vlachogiannis, Gunell Jotell, Zandra Wasserman Brien, Kristina Gezelius samt Jan Gustavsson som utgjort föreningens trädgårdsgrupp under förra året.

Gruppen har gjort vackra säsongsplanteringar vid våra entréer och planterat rik växtlighet runt om på vår fastighet. De har även ansvarat för bevattningen av samtliga planteringar. Gunilla Löfgren och gruppen har även köpt och satt upp föreningens julgranar under advent 2011. Föreningen vill även rikta ett varmt tack till Björn Klingberg som ansvarat för gräsklippningen under vår och sommar.

Medlemsinformation

Under 2011 har styrelsen delat ut sex medlemsbrev till föreningens medlemmar. Dessutom har anslag satts upp på föreningens anslagstavlor och information har gjorts tillgänglig på förenings sajt (www.ballstavik.se) samt på Brf Bällstavik på facebook.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	4,11	3,51	3,58	4,75	
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	11 596	11 639	11 744	11 879	11 966
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	79,89	80,19	110,67	111,94	
Fastighetens belåningsgrad %	35,57	35,65	36,03	36,44	36,59
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	716	682	721	703	626

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2011 och påföljande styrelsekonstituering bestått av följande ledamöter:

Andreas Abramsson	Ordförande
Paritosh Prajapati	Vice Ordförande
Pär Johanson	Kassör
Staffan Ekstrand	Sekreterare
Lina Björkman	Ledamot
Fredrik Thoraues	Ledamot
Stefan Petersson	Suppleant
Per-Åke Elisson	Suppleant (avgick 2011)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 (13) st protokollförda möten.

Revisor

Vald extern auktoriserad revisor är Kerstin Norlin, Allegretto Revision AB.

Valda interna revisorer är:

Östen Jotell	Ordinarie (avled 2012)
Martien Brien	Ordinarie
Elisabeth Moé Forsén	Suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Björn Frencher	
Gunilla Löfgren	
Joakim Sedvall	(avgick under 2011)
Thomas Gustafsson	
Gabriel Vimberg	(avgick under 2011)

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 19 september 2006.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 217 481
årets vinst	215 762
	1 433 243

disponeras så att

till yttre fond reserveras	242 000
i ny räkning överföres	1 191 243
	1 433 243

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 104 223	3 912 012
Hysesintäkter	1	421 868	403 795
Övriga rörelseintäkter	2	50 795	737 414
Summa nettoomsättning		4 576 886	5 053 221
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-164 489	-412 428
Driftskostnader	4	-1 019 239	-1 249 080
Administrationskostnader	5	-166 218	-149 477
Personalkostnader	6	-39 600	-2 074
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-12 120	-12 120
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 401 666	-1 825 179
Avskrivning byggnad	7	-323 817	-309 216
Avskrivningar övrigt	8	-10 625	-10 625
Summa avskrivningar		-334 442	-319 841
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 840 778	2 908 201
Ränteintäkter		11 017	4 372
Räntebidrag		99 151	173 516
Räntekostnader		-2 735 182	-2 355 952
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-3 580
Summa kapitalnetto		-2 625 016	-2 181 644
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		215 762	726 557
ÅRETS RESULTAT		215 762	726 557

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	122 716 422	123 040 239
Mark		61 972 000	61 972 000
Inventarier och maskiner	8	58 275	68 900
Summa materiella anläggningstillgångar		184 746 697	185 081 139
Summa anläggningstillgångar		184 746 697	185 081 139
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	878
Övriga fordringar		12 175	170 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	57 798	78 075
Avräkningskonto förvaltare		502 919	458 170
Summa kortfristiga fordringar		572 892	707 264
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 556 897	1 374 530
Summa kassa och bank		1 556 897	1 374 530
Summa omsättningstillgångar		2 129 789	2 081 794
SUMMA TILLGÅNGAR		186 876 486	187 162 933

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		117 370 000	117 370 000
Föreningens fond för yttre underhåll		926 000	684 000
Summa bundet eget kapital		118 296 000	118 054 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 217 481	732 925
Årets resultat		215 762	726 557
Summa fritt eget kapital		1 433 243	1 459 482
Summa eget kapital		119 729 243	119 513 482
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	66 478 006	66 728 006
Summa långfristiga skulder		66 478 006	66 728 006
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		126 054	260 894
Skatteskulder		24 240	24 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	518 943	636 343
Summa kortfristiga skulder		669 237	921 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 876 486	187 162 933
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		68 803 000	68 803 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Hyresintäkter

	2011	2010
Hyra parkering	367 993	350 447
Hyror båtplatser	53 875	53 348
	421 868	403 795

2 Övriga intäkter

	2011	2010
Veidekke ers ej utförda arbeten	30 272	669 100
Ersättning SL	9 000	68 313
Ersättning NCC	5 000	0
Övrigt	6 523	0
	50 795	737 413

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Hiss, besiktning	4 253	3 225
Hiss, serviceavtal	-1 425	8 513
Reparationer hiss	3 368	9 937
Reparationer ventila	7 895	15 194
Löpande reparationer	134 290	346 075
Trädgårdskostnader	16 108	29 484
	164 489	412 428

4 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	43 083	37 282
Snöröjning/sandning	16 363	43 351
Städning	87 534	88 897
El	80 708	109 789
Uppvärmning	479 048	615 228
Vatten	80 458	77 271
Sophämtning	93 736	113 736
Fastighetsförsäkring	34 559	33 658
Kabel-TV	75 927	72 078
Övriga driftskostnader	26 166	56 117
Städdag/Aktivitet	1 657	1 673
	1 019 239	1 249 080

5 Administrationskostnader

	2011	2010
Revisionsarvode	23 938	23 875
Arvode förvaltning	79 124	78 000
Telefon & porto	7 052	9 042
IT-kostnader	700	938
Föreningsavgifter	4 971	4 971
Övriga administrationskostnader	50 433	32 651
	166 218	149 477

6 Arvoden och personalkostnader

	2011	2010
Styrelsearvode	30 000	1 560
Sociala kostn arvode	9 600	514
	39 600	2 074

7 Byggnad

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	124 131 000	124 201 000
Omklassificeringar	0	-70 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 131 000	124 131 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 090 761	-781 545
Årets avskrivningar	-323 817	-309 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 414 578	-1 090 761
Utgående redovisat värde	122 716 422	123 040 239
Taxeringsvärden byggnader	63 212 000	63 212 000
Taxeringsvärden mark	20 000 000	20 000 000
	83 212 000	83 212 000

8 Inventarier

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	86 125	66 000
Inköp	0	20 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 125	86 125
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 225	-6 600
Årets avskrivningar	-10 625	-10 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 850	-17 225
Utgående balans	58 275	68 900

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Försäkring	33 069	31 553
Kabel-TV	19 339	18 749
Ekonomisk förvaltning inkl porto	0	20 906
Entrémattor	3 187	3 009
Upplupna räntebidrag	2 203	3 856
	57 798	78 073

10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 370 000	684 000	732 924	726 557
Disposition av föregående års resultat:		242 000	484 557	-726 557
Årets resultat				215 762
Belopp vid årets utgång	117 370 000	926 000	1 217 481	215 762

11 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
SE-banken ränta 5,09%	21 534 339	21 534 339
SE-banken	0	25 218 667
SE-Banken ränta 4,23%	14 987 500	14 987 500
SE-banken ränta 5,10%	4 987 500	4 987 500
SE-banken ränta 3,01%	12 500 000	0
SE-banken ränta 3,70%	12 468 667	0
	66 478 006	66 728 006

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	385 787	373 308
Fjärrvärme	0	125 560
El	16 355	23 875
Vatten	12 038	11 643
Städning	9 199	0
Reparationer	0	14 390
Revisionsarvode	24 000	18 000
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Soc avg styrelsearvoden	9 600	9 600
Upplupna utg.räntor	31 964	29 967
	518 943	636 343

Bromma den

Andreas Abramsson

Paritosh Prajapati

Pär Johansson

Staffan Ekstrand

Lina Björkman

Fredrik Thorsaeus

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor

Martin Brien
Intern revisor