

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll Sida

-förvaltningsberättelse 2 -resultaträkning 6 -balansräkning 7 -noter 9
-underskrifter 14

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor,
SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet Fredsfors 15,
Stockholms kommun
Mariehällsvägen 8, 16, 18 168 65
BROMMA

Lägenhetsfördelning: 14 st. 1,5 rok, 11 st. 2 rok, 24 st. 3 rok, 4 st. 4 rok.
Total byggrätt ca 6 067 m², varav 3 417 m² utgör faktisk lägenhetsyta
(BOA).

Styrelse Styrelsen har haft följande
sammansättning:

2019-01-01 – 2019-05-22 2019-05-22 – 2019-12-31 Birgitta Ström Ordförande Birgitta Ström
Ordförande Cecilia Norlander ledamot Cecilia Norlander ledamot Sten Lagerstedt ledamot
Sten Lagerstedt ledamot t.o.m 2020-03-04 Malin Karlsson ledamot Malin Karlsson ledamot
t.o.m 2019-11-30 Milad Talebian ledamot Oskar Häger ledamot

Suppleanter Johan Nilsson suppleant Johan Nilsson suppleant Sofia
Blomkvist suppleant Sofia Blomkvist suppleant Karin Rosendal suppleant
Milad Talebian suppleant

Revisor BO Revision i
Stockholm

Valberedning
Anna Blomqvist
Yvonne McVey

Föreningsfrågor Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. Styrelsen har under året arbetat med
flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Föreningen upprättade en underhållsplan 2014 och som uppdateras löpande 5 år
framåt. Avsättning sker till reservfonden.

Föreningens har 53 medlemslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med
bostadsrätt. Under året har 7 överlåtelser skett.

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Föreningen är medlem i Fredsfors Samfällighetsförening som sköter driften av mark, garage och markparkeringar, grovsopphanteringen samt leverans av fjärrvärme och vatten. Under hösten-vintern har det gemensamma återvinningshuset renoverats.

Samfälligheten ansvarar även för sandning och snöröjning inom området inkl. tak.

Trädgårdsskötseln hanteras av Rentec gemensamt för BRF 1-3.

Fördelning av parkeringsplatser (60 i garage och 59 utomhus) sköts också av Fredsfors Samfällighetsförening i en gemensam kö. Ansvarig har varit Milan Talebian, boende i BRF1, fram t.o.m. 2019-12-31. Från och med 2020-01-01 ligger ansvaret hos Smart Park.

Höst- och vårstädningar anordnas gemensamt i Samfälligheten.

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Stockholms stad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Under året har följande gjorts i föreningen:

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) Utfördes i april och är godkänd.

Fönsterservice Efter önskemål på senaste föreningsstämman gjordes en genomgång av samtliga lägenheters fönster och brister åtgärdades.

Egenkontroll Stockholm Stad/Miljöförvaltningen Egenkontroll genomfördes i juni av representanter ur styrelsen och miljöförvaltningen. Vi fick nedanstående kommentarer:

1. Långsiktig planering bör vidareutvecklas. Det här gäller vår underhållsplan, mer information om den kommer i eget avsnitt.
2. Utredning av möjligheter att minska vatten- och energianvändningen bör göras. Den här frågan är vidarebefordrad till Fredsfors samfällighet.

Brandskyddsbesiktning En brandskyddsbesiktning har utförts i september och den övergripande bedömningen blev att det byggtekniska brandskyddet är i bra skick. Styrelsen fick även förslag på ett antal förbättringsåtgärder och som resultat av detta har det bland annat monterats upp en brandsläckare i tvättstugan.

Energideklaration Arbete med energideklarationen pågår i samarbete med Bällstabacken 2 och 3.

LED Styrelsen har undersökt kostnad för att byta ut vår belysning i trapphusen till LED och kommit fram till att det inte blir kostnadseffektivt.

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Vi har en facebookgrupp där styrelsen kan lägga ut information. Det finns även en hemsida som fylls på med information. www.brfballstabacken1.com

Friskluftsfiler utdelas årligen i maj.

Vi är fortfarande med i Bostadsrätterna och alla får en tidning 1 gång/kvartalet. Bra information finns att

hämta på deras hemsida. Inloggningskod: Brf Bällstabacken 1 och lösenord 3173. Det finns möjlighet för alla föreningens medlemmar att gå kostnadsfria kurser.

Förvaltning Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastigheter.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB. Avtal gällande GDPR är påskrivet. Rentec Fastighetsservice AB har anlåtats för fastighetsskötsel och trappstädning. Wahlings Ventilationsservice ansvarar för teknisk förvaltning. OTIS sköter service på våra hissar och HSAB besiktar 1 gång om året.

Ekonomi Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetsskatt utgår för lokaler (garage) med 1 % av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet för mark & byggnad (garage) 2019 är 7 359 000 kronor. Föreningens andel är 167/500 vilket ger 2 457 906 kronor. Fastighetsskatten uppgår till 24 579 kronor 2019. Kommunal avgift började gälla för föreningen 2010. 2019 är avgiften 1 377 kr/lgh och år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut se Not 14.

Medlemsinformation Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 78 korrigerad siffra(80) Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 6 Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 6 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 78

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Flerårsöversikt

2019 2018 2017 2016

Nettoomsättning	2 946 410	3 116 794	3 261 209	3 255 228	Resultat efter finansiella poster	-248 607	-244 804	-129 800	-44 384
Soliditet (%)	66	66	65	65	Lån/m2 boyta	9 569	9 920	10 008	10 162
Avgifter/m2 boyta	775	816	859	859	Kostnadsräntor/m2 boyta	110	184	211,96	290,55
Operativt resultat	616 789	620 594	735 598	821 014					

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems-	Fond för yttre	Balanserat	Årets	Summa insatser	underhåll	resultat	resultat	eget kapital
Belopp vid årets ingång	68 139 500	933 015	-2 040 964	-244 804	66 786 747	Resultatdisposition	-244 804	244 804	
Avsättning till fond för yttre underhåll	100 000	-100 000	-175 443	175 443	Årets resultat	-248 607	-248 607		
Belopp vid årets utgång	68 139 500	857 572	-2 210 325	-248 607	66 538 140				

Resultatdisposition

Medel att disponera: Balanserat resultat -2 210 325 Årets resultat
-248 607 -2 458 932 Förslag till disposition: Avsättning till fond f yttre
underhåll 100 000 Nyttjande av fond f yttre underhåll -126 700
Balanseras i ny räkning -2 432 232 -2 458 932

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till
efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Sida 5 av 14

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

RESULTATRÄKNING 2019-01-01 2018-01-01 Not 2019-12-31 2018-12-31

Rörelseintäkter 2 Nettoomsättning 2 946 410 3 116 794 Övriga rörelseintäkter 481 842 **Summa
rörelseintäkter** 2 946 891 3 117 636

Rörelsekostnader Driftskostnader 3 -1 481 553 -1 520 366 Övriga externa kostnader 4 -360 012 -235 388
Personalkostnader 5 -113 227 -113 183 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar 7 -865 396 -865 398
Summa rörelsekostnader -2 820 188 -2 734 335

Rörelseresultat 126 703 383 301

Finansiella poster 6 Räntekostnader och liknande resultatposter -375 310 -628 105 **Summa finansiella
poster** -375 310 -628 105

Resultat efter finansiella poster -248 607 -244 804

Resultat före skatt -248 607 -244 804

Årets resultat -248 607 -244 804

Sida 6 av 14

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

BALANSRÄKNING 2019-12-31 2018-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar Byggnader och mark 7 97 978 395 98 843 791 **Summa materiella anläggningstillgångar** 97 978 395 98 843 791

Summa anläggningstillgångar 97 978 395 98 843 791

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar Kundfordringar 56 397 0 Övriga fordringar 38 623 5 054 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 8 168 262 189 032 **Summa kortfristiga fordringar** 263 282 194 086

Kassa och bank Kassa och bank 2 063 390 2 062 922 **Summa kassa och bank** 2 063 390 2 062 922

Summa omsättningstillgångar 2 326 672 2 257 008

SUMMA TILLGÅNGAR 100 305 067 101 100 799

Org.nr. 769608-7951

EGET KAPITAL OCH SKULDER 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital Medlemsinsatser 68 139 500 68 139 500 Fond för yttre underhåll 857 572 933 015
Summa bundet eget kapital 68 997 072 69 072 515

Fritt eget kapital Balanserat resultat -2 210 325 -2 040 964 Årets resultat -248 607 -244 804 **Summa fritt eget kapital** -2 458 932 -2 285 768

Summa eget kapital 66 538 140 66 786 747

Långfristiga skulder Övriga skulder till kreditinstitut 9 22 210 015 33 296 349 **Summa långfristiga skulder** 22 210 015 33 296 349

Kortfristiga skulder Övriga skulder till kreditinstitut 9 11 086 334 600 000 Leverantörsskulder 148 848 157 194 Skatteskulder 16 269 2 990 Övriga skulder 48 127 7 773 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 10 257 334 249 746 **Summa kortfristiga skulder** 11 556 912 1 017 703

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 100 305 067 101 100 799

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

NOTER Not 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar Tillämpade avskrivningstider: Antal år

Byggnader och mark 100

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt med en nyttjandeperiod på 100 år och 1%

per år.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning 2019 2018

Årsavgifter brf 2 649 252 2 788 536 Hyror bilplatser 234 194 264 700 Bredband 62 964 63 558
Påminnelseavgifter m.m. 481 842 **2 946 891 3 117 636**

Sida 9 av 14

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Forts. NOTER Not 3 Driftskostnader 2019 2018

Fastighetsskötsel och städning Fastighetsskötsel Entreprenad 31 265 17 735 Städning Entreprenad
115 737 115 523 Serviceavtal 50 881 48 500 Summa 197 883 181 758

Reparationer Tvättstuga 11 232 18 787 Reparation av lås och portar 2 081 2 646 Installationer & reparationer 12 352 5 074 Underhåll enligt plan 126 700 175 443 Hiss reparation 0 1 685 Summa 152 365 203 635

Taxebundna kostnader och övriga driftskostnader El för drift och belysning 101 340 97 730 Sophämtning 26 059 34 034 Fastighetsförsäkring 25 770 25 152 Kabel-TV 14 657 14 358 Bredband 62 964 62 964 Summa 230 790 234 238

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader Samfällighetskostnad 900 515 899 898 Övriga kostnader 0 837 Summa 900 515 900 735

Summa Total 1 481 553 1 520 366

Not 4 Övriga externa kostnader 2019 2018

Fastighetsskatt 24 579 13 417 Kommunal avgift 72 980 70 860 Förbrukningsmaterial 14 187 18 263 Kost. för bevakning och larm 5 128 4 904 Revisionsarvoden 19 300 19 875 Förvaltningsarvode 81 654 79 761 Administrationskostnader 7 326 11 008 Social aktivitet/Stämma 3 995 4 745 Konsultarvoden 119 900 0 Bankkostnader 5 183 6 895 Föreningsavgifter, ej avdragsgilla 5 780 5 660 **360 012 235 388**

Sida 10 av 14

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Not 5 Personal 2019 2018

Styrelsearvode 93 000 91 000 Sociala kostnader 20 227 22 183 **Summa 113 227 113 183**

Not 6 Resultat från finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter Låneräntor 374 862 248 107 Räntesäkringar 0 379 673 Övriga räntekostnader 448 325 **Summa 375 310 628 105**

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Ingående anskaffningsvärden 105 024 781 105 024 781 Utgående anskaffningsvärden 105 024 781
105 024 781

Ingående avskrivningar -6 180 990 -5 315 592 Årets avskrivningar -865 396 -865 398 Utgående
avskrivningar -7 046 386 -6 180 990

Redovisat värde 97 978 395 98 843 791

I det bokförda värdet ingår värdet för mark med 18 485 000 kr

Taxeringsvärden Mark 38 000 000 30 000 000 Byggnader 55 000 000 53 000 000 Garage (Föreningens andel 167/500) 7 359 000 4 017 000 100 359 000 87 017 000 Alla taxeringsvärden höjdes 2019

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Not 8 Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter 2019-12-31 2018-12-31

Försäkring 10 922 10 480 Samfällighet 111 222 133 283 Övrigt 46 118 45 269 **168 262 189 032**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare Lånenr Ränta Slutbet dag

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del: 22

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till krediti
kr

Sida 12 av 14

2019-12-31 Kapitalskuld Kortfristig del

Nordea Hypotek 39788869300	1,07 %	2021-11-17	10 686 333 200 000	Nordea Hypotek 39788871534			
1,09 %	2022-11-16	11 923 682 200 000	Nordea Hypotek 39788756026	1,00 %	2020-02-12	10 686 334	
						10 686 334	33 296 349 11 086 334

**Not 10 Upplupna kostnader,
förutbetalda intäkter**

Revision 20 000 20 000 Räntekostnader 27 859 7 709 Avgifter och hyror 208 775 222 037 Övrigt 700 0
257 334 249 746

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter 2019-12-31 2018-12-31

Fastighetsinteckningar 36 960 000 36 960 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser inga inga

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets
slut**

I februari omsattes ett lån som vi band på 5 år med 0,93 %
ränta. Vi har amorterat 400 000 kronor extra.

Från 2020-01-01 har vi ny förvaltare, Fastum AB. Tidigare förvaltare var Canseko
AB.

Vi har genom Fastum skrivit avtal om en ny
underhållsplan.

Från 2020-01-01 hanteras parkeringsplatser av Smart

Park.

Not 14 Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av
balansomslutning Operativt resultat = Årets resultat
exklusive avskrivningar

Sida 13 av 14

Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

UNDERSKRIFTER

Bromma 2020- 05 -

Birgitta Ström Cecilia Norlander

Oskar Häger

Vår revisionsberättelse har lämnats / -2020

Bo Revision i Sverige AB

Jörgen Götehed

