

ÅRSREDOVISNING för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013 vilket är föreningens tionde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

2013-01-01 - 2013-05-21

Birgitta Ström	ordförande
Kristina Humble	ledamot
Ghöran Hedblom	ledamot
Bengt Magnusson	ledamot
Tim Svensson	ledamot

Nils Lundin	suppleant
Mattias Westerberg	suppleant

2013-05-21 - 2013-12-31

Birgitta Ström	ordförande
Kristina Humble	ledamot
Marcus Kero	ledamot
Bengt Magnusson	ledamot
Tim Svensson	ledamot

Richard Fahlén	suppleant
Jonny Strandberg	suppleant

Revisor

Jörgen Götehed BoRevision i Stockholm

Valberedning

Ulla Norgård Lindberg och Sofia Blomkvist

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2013.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 protokollförda sammanträden. X

Under året har följande gjorts i föreningen:

- Möte med Nordea för genomgång av föreningens lånevillkor.
- Socklarna på husen är besiktigade och sprickor i putsen (frostsprängningar) ska åtgärdas 2013. Framflyttat till 2014.
- Glastaket över porten till nr 18 är utbytt efter snöras.
- Ventilationsrengöring och godkänd OVK-besiktning genomförd i maj 2013. Friskluftsfiler utdelas årligen i maj.
- Avloppsstammarna är spolade och rengjorda.
- Ett kretskort i hissen till AB-huset är utbytt.
- På extrastämman i november beslöts att teckna avtal med OWNIT för indragning av fiber till lägenheterna.
- Vi besökte Fastighetsmässan i Kista och tecknade avtal med Bostadsrätterna på prov ett år (gratis).
- Tecknat avtal med Svenskt Arkiv för arkivering av vårt bokföringsmaterial i 10 år.
- Inköp av blommor vår och höst till krukorna utanför portarna.
- Gemensamt i Fredsfors har vi tecknat avtal med Anticimex om råttbekämpning. Förlängt ytterligare 1 år.
- Höst- och vårstädningar har anordnats gemensamt i Samfälligheten och en arborist har beskurit och putsat träden utanför port 4-8 och 16-18.

Styrelsen har ännu inte tagit fram någon underhållsplan för föreningen. En underhållsplan är påbörjad och ska vara klar under 2014. Dock görs det en avsättning till underhållsfond varje år utifrån den ekonomiska planen.

Föreningens har 53 medlemslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under året har 8 överlåtelse skett.

Lägenhetsfördelning: 14 st 1,5 rok, 11 st 2 rok, 24 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen är medlem i Fredsfors Samfällighetsförening som sköter driften av mark, garage och markparkerings, grovsopshanteringen samt leverans av fjärrvärme och vatten. Samfälligheten ansvarar även för tak och snöskottning inom området. Fr.o.m. 2010 sker trädgårdsskötseln 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.

Total byggrätt c:a 6.067 m², varav 3.417 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.
Rentec Fastighetsservice AB har anlåtats för fastighetsskötsel och trappstädning.

Fastigheten

Bygghälsförsäkring är tecknad hos Gerling Danmark AS och gäller i 10 år från godkänd slutbesiktning.

Ekonomi

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetens taxeringsvärde under året.

Byggnad	46 232 460
Mark	20 589 712
Summa	66 822 172

Årsavgiften höjdes 2013-01-01 med 5% och fr.o.m. 2014-01-01 görs ingen höjning.

Fastighetsskatt utgår för lokaler (garage) med 1%, och taxeringsvärdet är 4 258 000.
Kommunal avgift började gälla för föreningen 2010. 2013 är avgiften 1 210 kr/lgh och år.
Halv avgift gäller för åren 2010-2014 och därefter kommer hel avgift att tas ut enligt då gällande regler. 2013 betalar föreningen 605 kr/lgh och år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Styrelsen har som ambition att behålla en viss riskspridning över tiden och har därför handlat upp räntor via swappar som ger möjlighet till förändringar löpande framöver. En enkel portfölj har skapats där risken och kostnaderna bevakas via nyckeltal som genomsnittlig ränta och bidningstid. Ränteswappen är ett separat räntesäkringsavtal som binder räntan på hela eller delar av rörliga lån på löptider upp till tio år. *x*

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserat resultat		-1 102 886
årets reservation till yttre fonden		<u>-153 933</u>
	summa	-1 256 819
och årets resultat		<u>89 784</u>
balanseras i ny räkning	summa	-1 167 035

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande balans- och resultaträkning, med noter. >

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2013	2012
FÖRENINGENS INTÄKTER		
	NOT 1	
Intäkter	3 163 244	2 993 812
	<u>3 163 244</u>	<u>2 993 812</u>
FÖRENINGENS KOSTNADER		
	NOT 2	
Driftskostnader	-1 355 779	-1 282 957
Personalkostnader	-53 560	-53 506
Fastighetskatt och kommunal avgift	-46 287	-46 412
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-150 000	-150 000
	<u>-1 605 626</u>	<u>-1 532 875</u>
BRUTTORESULTAT	1 557 618	1 460 937
RÖRELSERESULTAT	1 557 618	1 460 937
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
	NOT 3	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 467 834	-1 394 428
	<u>-1 467 834</u>	<u>-1 394 402</u>
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT BOKSLUTSDISPOSITIONER	89 784	66 535
ARETS RESULTAT	89 784	66 535 ✓

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2013	2012
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	NOT 4	
Byggnader och mark	<u>103 170 781</u>	<u>103 320 781</u>
	103 170 781	103 320 781
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	103 170 781	103 320 781
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	34 937	61 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6 <u>151 511</u>	<u>156 237</u>
	186 448	217 523
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	<u>672 352</u>	<u>418 418</u>
	672 352	418 418
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	858 800	635 941
SUMMA TILLGÅNGAR	104 029 581	103 956 722

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER 2013 2012

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

NOT 5

Bundet eget kapital

Insatser

68 139 500

68 139 500

Föreningens reparationsfond
för yttre underhåll

834 329

680 396

68 973 829

68 819 896

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 256 819

-1 169 421

Årets resultat

89 784

66 535

-1 167 035

-1 102 886

SUMMA EGET KAPITAL

67 806 794

67 717 010

LÅNGFRISTIGA SKULDER

NOT 7

Skulder till kreditinstitut

35 597 667

35 597 667

35 597 667

35 597 667

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder

111 333

124 968

Skatteskulder

55 637

91 095

Övriga kortfristiga skulder

22 410

22 706

Upplupna kostnader

435 740

403 276

och förutbetalda intäkter

NOT 6

625 120

642 045

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

104 029 581

103 956 722

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

36 960 000

36 960 000

Ansvarsförbindelser

inga

inga 

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknats inflyta.

Avskrivning av byggnader sker progressivt. Detta innebär att avskrivningarna i procent ökar under nyttjandeperioden. Byggnaderna skrivs av över en beräknad nyttjandeperiod på 100 år
Avskrivningen, nedan uttryckt i procent, avser jämförelse med fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark.

Byggnad	2013 0,17%	2012 0,17%
NOT 1	2013	2012
FÖRENINGENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 863 776	2 727 411
Hyror p-platser	299 468	266 401
TOTALT FÖRENINGENS INTÄKTER	3 163 244	2 993 812
NOT 2	2013	2012
FÖRENINGENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	174 418	22 301
Trappstädning entreprenad	114 460	104 451
Trädgård	0	509
Förbrukningsmaterial	17 365	17 123
Serviceavtal	44 003	42 187
	350 246	186 571
Reparationer		
Tvättstuga	16 058	3 793
Hissar	17 964	80 145
Övriga installationer & reparationer	25 575	3 413
	59 597	87 351
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
El för drift och belysning	87 085	84 027
Sophämtning	27 028	25 492
	114 113	109 519
Övriga driftskostnader		
Försäkring	20 687	20 139
Kabel-TV	13 752	13 696
	34 439	33 835
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode (extern revisor)	19 375	18 750
Förvaltningsarvode	77 532	78 706
Administration	13 058	9 689
Samfällighetskostnader	682 194	732 294
Övriga driftskostnader	5 225	26 242
	797 384	865 681
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	1 355 779	1 282 957

<i>Forts. Not 2</i>	2013	2012
PERSONALKOSTNADER		
Övriga personalkostnader		
Styrelsen	44 500	44 000
Sociala kostnader	9 060	9 506
	<u>53 560</u>	<u>53 506</u>
SUMMA PERSONALKOSTNADER	53 560	53 506

AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad	150 000	150 000
	<u>150 000</u>	<u>150 000</u>

NOT 3	2013	2012
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	26
	<u>0</u>	<u>26</u>
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 467 173	1 393 805
Övriga räntekostnader	661	623
	<u>1 467 834</u>	<u>1 394 428</u>

NOT 4	2013	2012
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	86 539 781	86 539 781
Utgående anskaffningsvärde	<u>86 539 781</u>	<u>86 539 781</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 704 000	-1 554 000
Årets avskrivning enligt plan	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-1 854 000</u>	<u>-1 704 000</u>

Mark		
Fredsfors 15	18 485 000	18 485 000
	<u>18 485 000</u>	<u>18 485 000</u>

PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	103 170 781	103 320 781
--	--------------------	--------------------

	2013	2012
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnad	46 232 460	36 897 458
Taxeringsvärde mark	20 589 712	11 926 586
	<u>66 822 172</u>	<u>48 824 044</u>

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande		
Bostäder	65 400 000	47 800 000
Lokaler (garage)	1 422 172	1 024 044

NOT 5

EGET KAPITAL

Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans	68 139 500	680 396	- 1 169 421	66 535	67 717 010
Resultatdisposition			66 535	- 66 535	0
Reservering till yttre fond		153 933	- 153 933		0
Årets förändring				89 784	89 784
	68 139 500	834 329	- 1 256 819	89 784	67 806 794
SUMMA EGET KAPITAL					67 806 794

NOT 6

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2013	2012
Kabel TV	3 438	3 436
Försäkring	8 632	8 601
Samfällighet	111 333	116 065
Övrigt	28 108	28 135
	151 511	156 237

**UPPLUPNA KOSTNADER
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2013	2012
Fastighetsel	7 502	8 075
Revision	18 500	17 500
Räntekostnader	128 708	111 042
Räntesäkring	51 300	42 490
Avgifter och hyror	228 440	222 887
Övriga kostnader	1 290	1 282
	435 740	403 276

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lånegivare	Snittränta 2013	Belopp 2013	Belopp 2012	Villkors- ändringsdag	
Nordea Hypotek	3978 85 48199	4,34%	11 411 333	11 411 333	2016-02-29
Nordea Hypotek	3978 64 65064	2,91%	12 775 000	12 775 000	Tills vidare
Nordea Hypotek	3978 64 65617	5,26%	11 411 334	11 411 334	2016-02-29
			35 597 667	35 597 667	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			1 423 566	895 814	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år			34 174 101	34 701 853	
Summa skulder till kreditinstitut			35 597 667	35 597 667	
Avgår kortfristig del av låneskuld			0	0	
			35 597 667	35 597 667	

RÄNTESÄKRINGAR

Nordea 905926, fast ränta ränteväxlas mot STIBOR, 3 mån	11 411 334	11 411 334	2017-02-28
Nordea 1061585, fast ränta ränteväxlas mot STIBOR, 3 mån	11 411 333	11 411 333	2018-11-28

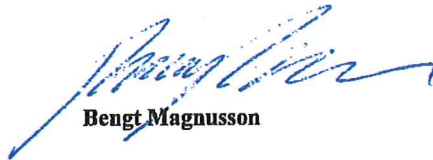
Räntesäkringarna ligger i räntespannet 3,17 % till 3,78 %.

Bromma 2014 - 04 - 10


Birgitta Ström


Kristina Humble


Marcus Kero


Bengt Magnusson


Tim Svensson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014 - 04 - 15



Jörgen Gøtched
Revisor
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1, org.nr. 769608-7951

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1 för år 2013.

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 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1 för år 2013.

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 av 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 april 2014



Jörgen Götehed
BoRevision