

Årsredovisning 2020

Brf Bällstabacken 1

Org nr 769608-7951



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bällstabacken 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 oktober 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Fredsfors 15 i Stockholms kommun 2004. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens adresser är Mariehällsvägen 8, 16 och 18 i Bromma.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 53 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 417 kvm.

Lägenhetsfördelning:

14 st	1,5 rum och kök
11 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Samfällighetsförening

Föreningen är medlem i Fredsfors Samfällighetsförening tillsammans med Brf Bällstabacken 2 och Brf Bällstabacken 3. Samfällighetsföreningen sköter driften av mark, garage och markparkeringar, grovsopphanteringen samt leverans av fjärrvärme och vatten. Samfälligheten ansvarar även för sandning och snöröjning inom området inklusive tak. Trädgårdsskötseln hanteras av Rentec gemensamt för Brf Bällstabacken 1-3.

Fördelning av parkeringsplatser (60 st i garage och 59 st utomhus) sköts också av Fredsfors Samfällighetsförening i en gemensam kö. Från och med 1 januari 2020 ansvarar Smart Park för parkeringsköen.

Under året har vi bytt leverantör av sophantering samt tagit bort hantering av grovsopor.

Vår- och höststädningar anordnas gemensamt i samfällighetsföreningen.

Vår förenings representanter i samfällighetsföreningen är Anna Blomqvist och Oskar Häger.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 429 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetskatt för lokaler (garage) är för närvarande 1% av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 95 457 906 kr, varav byggnadsvärdet är 55 000 000 kr och markvärdet 38 000 000 kr. Värdeår är 2004. Taxeringsvärdet för mark och byggnad (garage) är 7 359 000 kr. Föreningens andel är 167/500 vilket ger 2 457 906 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Fastum AB sköter även hanteringen av föreningens lägenhetsregister.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Rentec Fastighetservice AB gällande fastighetsskötsel och trappstädning. Wahlings Ventilationservice (WIAB) ansvarar för teknisk förvaltning. OTIS sköter service på våra hissar och HSAB besiktar hissarna en gång per år.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet den 2 juli 2003, planen har registrerats hos Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 775 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan. Föreningen upprättade en underhållsplan 2014 som uppdateras löpande fem år framåt.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har t.o.m. den 28 maj 2020 haft följande sammansättning:

Birgitta Ström	ordförande
Cecilia Norlander	ledamot
Sten Lagerstedt	ledamot t.o.m. 2020-03-04
Malin Karlsson	ledamot t.o.m. 2019-11-30
Oskar Häger	ledamot
Sofia Blomkvist	suppleant
Johan Nilsson	suppleant
Karin Rosendal	suppleant
Milad Talebian	suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2020 haft följande sammansättning:

Cecilia Norlander	ordförande
Anna Blomqvist	ledamot
Oskar Häger	ledamot
Hugo Niska	ledamot
Karin Rosendal	ledamot
Sofia Blomkvist	suppleant
Birgitta Ström	suppleant
Milad Talebian	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Henriette Höeg
Yvonne McVey

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande gjorts i föreningen:

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastigheter.
Vi har bytt ekonomisk förvaltare från Canseko AB till Fastum AB från 1 januari 2020.

Lägenhet AB 43

Sålts på exekutiv auktion.

Postfacken

Vi har bytt ut fronten till våra postfack.

Rensning av cykelrum/cykelparkering

I samband med höstens städning initierades en rensning av gamla cyklar gemensamt för Brf Bällstabacken 1, 2 och 3.

Systematiskt brandskyddsarbete

Protokoll framtaget. Styrelsen går ”rond” 1 gång/kvartal.

Energideklaration

Energideklaration genomförd och godkänd. Gjordes i samarbete med Brf Bällstabacken 2 och 3.

Extra amortering

I februari omsattes ett lån som vi band på 5 år och med ränta 0,93% och i samband med det amorterade vi 400 000 kronor extra.

Vi har en Facebookgrupp där styrelsen kan lägga ut information.

Vi har en hemsida: www.brfballstabacken1.com.

Friskluftsfilter utdelas årligen i maj.

Vi är med i Bostadsrätterna och alla får en tidning 1 gång/kvartal. 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.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 77 (78) medlemmar. Under året har 14 (6) medlemmar tillträtt samt 15 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (7) överlåtelser.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 712	2 946	3 117	3 261
Resultat efter finansiella poster	134	-249	-245	-130
Soliditet (%)	67	66	66	65
Årets resultat exkl avskrivningar	999	617	621	736
Fastighetslån/kvm (kr)	9 452	9 744	9 920	10 008
Årsavgifter/kvm (kr)	775	775	816	859

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 139 500	857 572	-2 210 325	-248 607	66 538 140
Disposition av föregående års resultat:		-26 700	-221 907	248 607	0
Årets resultat				133 759	133 759
Belopp vid årets utgång	68 139 500	830 872	-2 432 232	133 759	66 671 899

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 432 232
årets vinst	133 759
	-2 298 473

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 000
ur fonden ianspråktas	-26 800
i ny räkning överföres	-2 371 673
	-2 298 473

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 712 216	2 946 410
Övriga rörelseintäkter		689	481
Summa rörelseintäkter		2 712 905	2 946 891
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-958 564	-1 495 740
Fastighetsskatt/-avgift		-100 316	-97 559
Övriga externa kostnader	4	-197 613	-248 266
Personalkostnader	5	-118 712	-113 227
Avskrivningar		-865 396	-865 396
Summa rörelsekostnader		-2 240 601	-2 820 188
Rörelseresultat		472 304	126 703
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 545	-375 310
Summa finansiella poster		-338 545	-375 310
Resultat efter finansiella poster		133 759	-248 607
Årets resultat		133 759	-248 607

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	78 627 999	79 493 395
Mark		18 485 000	18 485 000
Summa materiella anläggningstillgångar		97 112 999	97 978 395
Summa anläggningstillgångar		97 112 999	97 978 395
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	56 397
Övriga fordringar	7	1 907 209	38 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	121 636	168 262
Summa kortfristiga fordringar		2 028 846	263 282
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		373 416	2 063 390
Summa kassa och bank		373 416	2 063 390
Summa omsättningstillgångar		2 402 262	2 326 672
SUMMA TILLGÅNGAR		99 515 261	100 305 067

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 139 500	68 139 500
Fond för yttre underhåll		830 872	857 572
Summa bundet eget kapital		68 970 372	68 997 072
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 432 232	-2 210 325
Årets resultat		133 759	-248 607
Summa fritt eget kapital		-2 298 473	-2 458 932
Summa eget kapital		66 671 899	66 538 140
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	21 410 016	32 696 349
Summa långfristiga skulder		21 410 016	32 696 349
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 886 333	600 000
Leverantörsskulder		100 273	148 848
Skatteskulder		27 906	16 269
Övriga skulder		1 800	48 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	417 034	257 334
Summa kortfristiga skulder		11 433 346	1 070 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 515 261	100 305 067

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		133 759	-248 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		865 396	865 396
Förändring skatteskuld/fordran		11 637	13 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 010 792	630 068
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		56 397	-56 397
Förändring av kortfristiga fordringar		85 249	-12 799
Förändring av leverantörsskulder		-48 575	-8 346
Förändring av kortfristiga skulder		113 373	47 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 217 235	600 468
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 000 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-600 000
Årets kassaflöde		217 235	468
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 063 390	2 062 922
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 280 625	2 063 390

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har ny förvaltare från år 2020 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Från 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 649 252	2 649 252
Hysesintäkter p-platser	0	234 194
Bredband	62 964	62 964
	2 712 216	2 946 410

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	10 367	10 092
Städkostnader	99 693	97 020
Hyra av entrémattor	20 420	18 717
Serviceavtal	15 849	12 828
Hisservice/besiktning	41 262	38 053
Gemensamhetsanläggning	451 902	900 515
Reparationer	34 723	46 838
Planerat underhåll	39 805	126 700
Fastighetsel	93 837	101 340
Avfallshantering	46 620	26 059
Försäkringskostnader	26 459	25 770
Kabel-TV	11 049	14 657
Bredband	62 964	62 964
Förbrukningsmaterial	3 614	14 187
	958 564	1 495 740

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefoni	6 733	5 128
Hemsida	1 338	0
Porto	207	1 265
Föreningsgemensamma kostnader	0	3 995
Revisionsarvode	20 000	19 300
Ekonomisk förvaltning	82 816	81 654
Bankkostnader	4 138	5 183
Konsultarvoden	0	119 900
Juridisk konsultation	43 750	0
Underhållsplan	18 300	0
Energideklaration	8 750	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 890	5 780
Övriga förvaltningskostnader	5 691	6 061
	197 613	248 266

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	94 600	93 000
Sociala avgifter	24 112	20 227
	118 712	113 227

Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 539 781	86 539 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 539 781	86 539 781
Ingående avskrivningar	-7 046 386	-6 180 990
Årets avskrivningar	-865 396	-865 396
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 911 782	-7 046 386
Utgående redovisat värde	78 627 999	79 493 395
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde garage	2 457 906	2 457 906
	2 457 906	2 457 906

Föreningens andel i garaget är 167/500.

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0	9 423
Avräkningskonto förvaltare	1 907 209	0
Övriga fordringar	0	29 200
	1 907 209	38 623

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	11 098	10 922
Förutbetald service, hiss	9 044	9 030
Förutbetalt bredband	10 494	10 494
Förutbetald kabel-TV	3 682	0
Förutbetald arkivering	860	0
Förutbetald medlemsavgift	6 010	5 890
Förutbetald förvaltning	21 330	20 704
Förutbetald samfällighetsavgift	59 118	111 222
	121 636	168 262

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	1,07	2021-11-17	10 486 333	10 686 333
Nordea Hypotek	1,09	2022-11-16	11 723 682	11 923 682
Nordea Hypotek	0,93	2025-01-22	10 086 334	10 686 334
			32 296 349	33 296 349
Kortfristig del av långfristig skuld			-10 886 333	-600 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 600 000 kronor.
Lån som förfaller inom ett år: 10 286 333 kronor.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	30 507	27 859
Styrelsearvoden	94 600	700
Sociala avgifter	24 112	0
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	8 391	0
Avfallskostnader	9 480	0
Förutbetalda avgifter och hyror	229 944	208 775
	417 034	257 334

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36 960 000	36 960 000
	36 960 000	36 960 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att sänka årsavgiften med 5% fr.o.m. kvartal 2 2021.

Bromma 2021- -

Cecilia Norlander
Ordförande

Anna Blomqvist

Oskar Häger

Hugo Niska

Karin Rosendal

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -

BoRevision i Sverige AB

Jörgen Götehed
Revisor