

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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 c:a 6 067 m<sup>2</sup>, varav 3 417 m<sup>2</sup> utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

###### *Styrelse*

Styrelsen har haft följande sammansättning:

###### *2017-01-01 – 2017-05-16*

Birgitta Ström	Ordförande
Johan Nilsson	ledamot
Sten Lagerstedt	ledamot
Sandra Omidvar	ledamot
Shahrooz Latifzadeh	ledamot

Tim Svensson	suppleant
Cecilia Norlander	suppleant
Kristina Humble	suppleant

###### *2017-05-17 – 2017-12-31*

Birgitta Ström	Ordförande
Cecilia Norlander	ledamot
Fredrik Nilsson	ledamot
Malin Karlsson	ledamot
Milad Talebian	ledamot

Johan Nilsson	suppleant
---------------	-----------

###### *Revisor*

Pontus Stormsköld BO Revision i Stockholm

###### *Valberedning*

Sofia Blomkvist och Emelie Karlsson

###### *Föreningsfrågor*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2017.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Dessutom har vi haft kontakt med banken och leverantörer.

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

## **Brf Bällstabacken 1**

Org.nr. 769608-7951

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

Föreningen är medlem i Fredsfors Samfällighetsförening som sköter driften av mark, garage och markparkeringar, 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. Ansvarig är Stellan Kinell, medlem i BRF3 men inte i Fredsfors Samfällighetsförening.

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

Föreningens säte: Stockholms stad

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har följande gjorts i föreningen:

Lånet på 11.286.333 SEK är bundet till SWAP, 3,17%, som förfaller 28/11 2018. Det underliggande lånet är bundet 2 år till Stibor 3 mån +1,05% med en amortering med 200.000 SEK/år.

Lånet på 11.286.334 SEK är bundet 3 år till fast ränta på 1%. Amortering 200.000 SEK/år.

- Renoveringen av socklarna på husen är genomförd även stuprännor är åtgärdade. Leverantören var Tresson.
- Brädorna till bänkarna utanför entrédörrarna är utbytta och målade.
- Uppfräschning av trapphusen genomfört. Leverantören var Stadsmålarna.
- En facebookgrupp har bildats där styrelsen kan lägga ut information.
- En hemsida är skapad och håller på att fyllas med information.  
[www.brfballstabacken1.com](http://www.brfballstabacken1.com)
- Radonmätning i våra fastigheter är genomförd. Mätningarna startade i december 2016 och blev klara i mars-17. Vi fick ett nedslag och ytterligare mätningar har gjorts i tre av lägenheterna i nr 16. Den mätningen gjordes mellan oktober och november med godkänt resultat.
- Vi har tagit in offert på sophus, men valt att avvakta. Frågan kommer tas upp på årsstämman.
- Vi har genomfört ändring av paragraf 14,15 och 17 i stadgarna.

-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.

- En arborist har beskurit och hamlat alla större träd på området.

-Höst- och vårstädningar har anordnats gemensamt i Samfälligheten  
Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

### *Förvaltning*

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

## **Brf Bällstabacken 1**

Org.nr. 769608-7951

Rentec Fastighetservice AB har anlåtats för fastighetsskötsel och trappstädning.

Wahlings Ventilationservice 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 lokaler (garage) 2017 är 4 017 000 kr.

Kommunal avgift började gälla för föreningen 2010. 2017 är avgiften 1 315 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 bindningstid.

Ränteswappen är ett separat räntesäkringsavtal som binder räntan på hela eller delar av rörliga lån på löptider upp till tio år.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	77
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	79

## Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 261	3 255	3 247	3 167
Resultat efter finansiella poster	-129	-44	-207	-394
Soliditet (%)	65	65	65	65

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	68 139 500	1 034 329	-1 968 094	-44 384	67 161 351
Resultatdisposition			-44 384	44 384	
Avsättning till fond för yttre underhåll		100 000	-100 000		
Årets resultat				-129 800	-129 800
Belopp vid årets utgång	68 139 500	1 134 329	-2 112 478	-129 800	67 031 551

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 112 478
Årets resultat	-129 800
	<hr/>
	-2 242 278

Förslag till disposition:

Avsättning till fond f yttre underhåll	100 000
Årets nyttjande av fond för yttre underhåll	-301 314
Balanseras i ny räkning	-2 040 964
	<hr/>
	-2 242 278

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

## Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

### RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 261 309	3 255 228
Övriga rörelseintäkter		-512	270
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 260 797</b>	<b>3 255 498</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 465 701	-1 110 976
Övriga externa kostnader	4	-223 329	-221 169
Personalkostnader	5	-111 579	-109 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-865 398	-865 398
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 666 007</b>	<b>-2 307 059</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>594 790</b>	<b>948 439</b>
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-724 588	-992 826
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-724 590</b>	<b>-992 823</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-129 800</b>	<b>-44 384</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-129 800</b>	<b>-44 384</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-129 800</b>	<b>-44 384</b>

**Brf Bällstabacken 1**

Org.nr. 769608-7951

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	99 709 189	100 574 587
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 709 189</b>	<b>100 574 587</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 709 189</b>	<b>100 574 587</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		43	2 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	190 711	169 023
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>190 754</b>	<b>171 606</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 473 302	2 335 164
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 473 302</b>	<b>2 335 164</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 664 056</b>	<b>2 506 770</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 373 245</b>	<b>103 081 357</b>

**Brf Bällstabacken 1**

Org.nr. 769608-7951

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>Not</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		68 139 500	68 139 500
Fond för yttre underhåll		1 134 329	1 034 329
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>69 273 829</b>	<b>69 173 829</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 112 478	-1 968 094
Årets resultat		-129 800	-44 384
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 242 278</b>	<b>-2 012 478</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 031 551</b>	<b>67 161 351</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		34 196 349	34 724 101
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 196 349</b>	<b>34 724 101</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	527 752	527 752
Leverantörsskulder		147 869	170 130
Skatteskulder		34 216	67 333
Övriga skulder		105 316	52 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	330 192	378 627
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 145 345</b>	<b>1 195 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 373 245</b>	<b>103 081 357</b>



## 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

	2017	2016
Årsavgifter brf	2 935 212	2 935 212
Hyror bilplatser	263 133	257 122
Bredband	62 964	62 964
<b>Summa</b>	<b>3 261 309</b>	<b>3 255 298</b>

## Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

Not 3 Driftskostnader	2017	2016
<b>Fastighetsskötsel och städning</b>		
Fastighetsskötsel Entreprenad	27 124	26 331
Städning Entreprenad	115 520	114 884
Trädgårdsskötsel	0	389
Serviceavtal	46 049	45 068
<b>Summa</b>	<b>188 693</b>	<b>186 672</b>
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	7 966	0
Reparation av lås och portar	0	5 534
Installationer & reparationer	0	41 606
Underhåll enligt plan	301 314	0
<b>Summa</b>	<b>309 280</b>	<b>47 140</b>
<b>Taxebundna kostnader och övriga driftskostnader</b>		
El för drift och belysning	85 306	81 857
Sophämtning	32 820	31 876
Fastighetsförsäkring	24 495	22 973
Kabel-TV	14 105	13 818
Bredband	62 964	62 964
<b>Summa</b>	<b>219 690</b>	<b>213 488</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Samfällighetskostnad	747 543	663 324
Övriga kostnader	495	352
<b>Summa</b>	<b>748 038</b>	<b>663 676</b>
<b>Summa Total</b>	<b>1 465 701</b>	<b>1 110 976</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt	13 417	13 417
Kommunal avgift	69 695	67 204
Förbrukningsmaterial	14 933	20 643
Kost. för bevakning och larm	4 644	2 791
Revisionsarvoden	19 625	20 125
Förvaltningsarvode	78 450	77 799
Administrationskostnader	5 957	3 239
Social aktivitet/Stämma	4 420	3 720
Bankkostnader	6 528	6 571
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	5 660	5 660
<b>Summa</b>	<b>223 329</b>	<b>221 169</b>

## Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

<b>Not 5 Personal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Styrelsearvode	89 600	88 600
Sociala kostnader	21 979	20 916
<b>Summa</b>	<b>111 579</b>	<b>109 516</b>

## Not 6 Resultat från finansiella poster

### Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Skattefria ränteintäkter	2	-3
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>-3</b>

### Räntekostnader och liknande resultatposter

Låneräntor	215 913	68 776
Räntesäkringar	508 343	924 050
Övriga räntekostnader	332	0
<b>Summa</b>	<b>724 588</b>	<b>992 826</b>

<b>Summa Total</b>	<b>724 590</b>	<b>992 823</b>
--------------------	----------------	----------------

## Noter till balansräkningen

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	105 024 781	105 024 781
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>105 024 781</b>	<b>105 024 781</b>
Ingående avskrivningar	-4 450 194	-3 584 796
Årets avskrivningar	-865 398	-865 398
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 315 592</b>	<b>-4 450 194</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>99 709 189</b>	<b>100 574 587</b>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	30 000 000	30 000 000
Byggnader	53 000 000	53 000 000
<b>Summa</b>	<b>83 000 000</b>	<b>83 000 000</b>

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

## Brf Bällstabacken 1

Org.nr. 769608-7951

### Not 8 Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	10 480	9 823
Samfällighet	133 283	115 898
Övrigt	46 948	43 302
<b>Summa</b>	<b>190 711</b>	<b>169 023</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

Förfaller mellan 2 och 5 år	2 111 008	2 111 008
Förfaller senare än 5 år	32 085 341	32 613 093
<b>Summa</b>	<b>34 196 349</b>	<b>34 724 101</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
Nordea Hypotek	3978 87 56034	0,418%	2018-11-28	11 086 333	200 000
Nordea Hypotek	3978 87 49550	0,438%	2018-12-10	12 551 434	127 752
Nordea Hypotek	3978 87 56026	1%	2020-02-12	11 086 334	200 000
<b>Summa</b>				<b>34 724 101</b>	<b>527 752</b>

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

### Not 11 Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Revision	20 000	19 500
Räntekostnader	10 162	0
Räntesäkring	40 976	85 105
Avgifter och hyror	259 054	274 022
<b>Summa</b>	<b>330 192</b>	<b>378 627</b>

## **Brf Bällstabacken 1**

Org.nr. 769608-7951

### **Övriga noter**

<b>Not 12</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	36 960 000	36 960 000

### **Not 13 Eventual förpliktelser**

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

### **Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Från och med 1/1 2018 sänker vi årsavgiften med 5%. Årsavgiften har varit oförändrad sedan april 2015. Vi planerar att under 2018 genomföra stamspolning i samtliga hus.

# **Brf Bällstabacken 1**

Org.nr. 769608-7951

Bromma 2018 - -

Birgitta Ström

Malin Karlsson

Fredrik Nilsson

Cecilia Norlander

Milad Talebian

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - -

Bo Revision i Sverige AB

Pontus Stormsköld