

ÅRSREDOVISNING för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2007 vilket är föreningens femte verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

2007-01-01--2007-06-04

Niklas Bruhn	ordförande
Hans Svedberg	ledamot
Karl-Gustav Sjödin	ledamot
Adam Pirzada	ledamot
Urban Löfbom	ledamot

Anders Ancker	suppleant
Tina Aspenberg	suppleant

2007-06-04--2007-12-31

Niklas Bruhn	ordförande
Karl-Gustav Sjödin	ledamot
Urban Löfbom	ledamot
Tina Aspenberg	ledamot
Anders Ancker	ledamot

Adam Pirzada	suppleant
Mats Paulsson	suppleant

Revisor

Bernt Eriksson BoRevision i Stockholm

Valberedning

Jonas Johansson (sammankallande) och Birgitta Ström.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 juni 2007.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Föreningens har 53 medlemslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

Föreningen upplåter 26 garageplatser samt 17 markparkeringar med hyresrätt.

Föreningen är medlem i Fredsfors Samfällighetsförening som förvaltar driften av delar av marken, markparkeringen samt leveranser av fjärrvärme och VA mm.

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

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens fastighet.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB

Rentec Fastighetsservice AB har anlitats för fastighetsskötsel, trappstädning och trädgårdsskötsel.

Fastigheten

Garantibesiktning har skett den 25/10 och 26/10 2006. Resultatet har varit bra och inga större fel har rapporterats.

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	34 474 000
Mark	4 974 000
Summa	39 448 000

Fastighetsskatt utgår för lokaler, 1%, och taxeringsvärdet är 1 750 000.

Bidragsunderlaget för beräkning av räntebidrag är fastställt till 36 960 000 kr. Bidragsandelen är under 2007, ca 20 %. Regeringen har beslutat att fasa ut räntebidragen fram till 2011.

Fr.o.m. 2012 upphör bidragen i sin helhet. Subventionseffekt under året: 16,26%

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserade vinst	-172 764
årets reservation till yttre fonden	-70 130
summa	-242 894
och årets resultat	-29 424
balanseras i ny räkning	summa -272 318

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande balansräkningar, med noter.

RESULTATRÄKNING			
1 JANUARI - 31 DECEMBER		2007	2006
RÖRELSENS INTÄKTER			
Intäkter	NOT 1		
		2 565 318	2 536 147
		<u>2 565 318</u>	<u>2 536 147</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	NOT 2		
Personalkostnader		-1 084 058	-1 132 401
Fastighetsskatt		-46 203	-49 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 500	-14 520
		<u>-276 000</u>	<u>-276 000</u>
		<u>-1 423 761</u>	<u>-1 471 924</u>
BRUTTORESULTAT		1 141 557	1 064 223
JUSTERINGSPOST			
Övrig rörelseintäkt	NOT 3		
		117 000	0
		<u>117 000</u>	<u>0</u>
RÖRELSERESULTAT		1 258 557	1 064 223
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 4		
Räntekostnader och liknande resultatposter		248 638	361 468
		<u>-1 536 663</u>	<u>-1 467 172</u>
		<u>-1 288 025</u>	<u>-1 105 704</u>
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT		-29 468	-41 481
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
SKATTER			
Inkomstskatt			
		44	-107 501
		<u>44</u>	<u>-107 501</u>
ÅRETS RESULTAT		-29 424	-148 982

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2007	2006
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	NOT 5	104 196 781	104 448 000
		<u>104 196 781</u>	<u>104 448 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		104 196 781	104 448 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar	NOT 7	0	1 793
Övriga fordringar		66 135	99 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>113 658</u>	<u>129 343</u>
		<u>179 793</u>	<u>230 543</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		<u>671 556</u>	<u>773 068</u>
		<u>671 556</u>	<u>773 068</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		851 349	1 003 611
SUMMA TILLGÅNGAR		105 048 130	105 451 611
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser	NOT 6	68 139 500	68 139 500
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll		<u>151 930</u>	<u>81 800</u>
		<u>68 291 430</u>	<u>68 221 300</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-242 894	-23 782
Årets resultat		<u>-29 424</u>	<u>-148 982</u>
		<u>-272 318</u>	<u>-172 764</u>
SUMMA EGET KAPITAL		68 019 112	68 048 536

	2007	2006
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	NOT 8 36 072 667	35 943 600
	36 072 667	35 943 600
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	NOT 8 200 000	369 600
Leverantörsskulder	31 440	25 768
Skatteskulder	139 498	234 547
Övriga kortfristiga skulder	NOT 7 12 136	241 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 7 573 277	588 415
	956 351	1 459 475
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	105 048 130	105 451 611
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
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.

	2007	2006
Byggnad	0,32%	0,32%
NOT 1	2007	2006
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 254 710	2 221 956
Hyror p-platser	310 608	314 191
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	2 565 318	2 536 147
NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	20 341	16 800
Trappstädning entreprenad	96 627	95 132
Trädgård	29 336	23 582
Serviceavtal	30 797	27 668
	177 100	163 182
Reparationer		
Portar	1 510	2 255
Övrigt	16 488	7 500
	17 998	9 755
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
El för drift och belysning	148 586	132 074
Sophämtning	19 452	49 704
Snöröjning	0	16 625
	168 038	198 403
Övriga driftskostnader		
Bevakning, larm	0	1 770
Försäkring	33 568	73 929
Kabel-TV	11 844	11 696
	45 412	87 395
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode (extern revisor)	18 000	16 000
Förvaltningsarvode	67 500	106 528
Administration	10 177	13 895
Samfällighetskostnader	551 554	514 734
Övriga driftskostnader	28 279	22 509
	675 510	673 666
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	1 084 058	1 132 401

<i>Forts. Not 2</i>	2007	2006
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	0	0
	0	0
Övriga personalkostnader		
Styrelsen	35 525	38 500
Sociala kostnader	10 678	10 503
	46 203	49 003
SUMMA PERSONALKOSTNADER	46 203	49 003
 AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad	276 000	276 000
	276 000	276 000
 NOT 3		
JUSTERINSPOST		
Övrig rörelseintäkt	117 000	0
Felaktigt uppbokad fastighetsskatt för 2006 som nu återförs.	117 000	0
 NOT 4		
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	296	0
Räntebidrag	248 342	361 468
	248 638	361 468
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 527 096	1 467 097
Övriga räntekostnader	9 567	75
	1 536 663	1 467 172
 NOT 5		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	86 515 000	86 515 000
Nyanskaffningar	24 781	0
Utgående anskaffningsvärde	86 539 781	86 515 000
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-552 000	-276 000
Årets avskrivning enligt plan	-276 000	-276 000
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-828 000	-552 000
 Mark		
Fredsfors 15	18 485 000	18 485 000
	18 485 000	18 485 000
 PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	104 196 781	104 448 000

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnad	34 474 000	35 151 000
Taxeringsvärde mark	4 974 000	14 501 000
	39 448 000	49 652 000

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

Bostäder	37 698 000	48 200 000
Lokaler (garage)	1 750 000	1 452 000

NOT 6

EGET KAPITAL

Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	68 139 500	81 800	- 23 782	- 148 982	68 048 536
Vinstdisposition			- 148 982	148 982	0
Reservering till yttre fond		70 130	- 70 130		0
Årets förändring			-	29 424	-29 424
	68 139 500	151 930	- 242 894	- 29 424	68 019 112
SUMMA EGET KAPITAL					68 019 112

NOT 7

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2007	2006
Bällstabacken 2	41 661	41 661
Kostnadsregler. entreprenad	577	57 746
Övriga fordringar	23 897	0
	66 135	99 407

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2007	2006
Bällstabacken 3	0	213 135
Fredsfors Samfällighet	0	12 639
Övrigt	12 136	15 371
	12 136	241 145

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

UPPLUPNA INTÄKTER

Räntebidrag	49 535	74 302
Kabel TV	3 041	2 961
Försäkring	35 492	35 205
Övriga intäkter	25 590	16 875
	113 658	129 343

UPPLUPNA KOSTNADER

FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Fastighetsel	20 607	24 178
Sociala kostnader	10 681	10 506
Revision	17 000	15 500
Räntekostnader	314 904	352 944
Avgifter och hyror	159 026	185 032
Övriga kostnader	51 059	255
	573 277	588 415

NOT 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lånegivare

		Räntesats 2007	Belopp 2007	Belopp 2006	Villkors- ändringsdag
Föreningssparbanken 5	2750044824		0	2 079 200	
Föreningssparbanken 1	2750044147		0	11 411 334	
Föreningssparbanken 2	2750044162		0	11 411 333	
Föreningssparbanken 3	2750044170	5,10%	11 411 333	11 411 333	2010-01-15
Nordea	3978 64 65064	Ca 3,485	13 450 000	0	Rörligt
Nordea	3978 64 65617	Ca 3,485	11 411 334	0	Rörligt
			36 272 667	36 313 200	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			-1 000 000	1 845 000	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år			37 272 667	34 468 200	
Summa skulder till kreditinstitut			36 272 667	36 313 200	
Avgår kortfristig del av låneskuld			-200 000	-369 600	
			36 072 667	35 943 600	

Bromma 2008-04-15



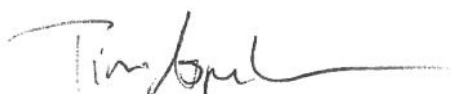
Niklas Bruhn



Karl-Gustav Sjödin



Urban Löfbom



Tina Aspenberg



Anders Ancker

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2008-04-18



Bernt Eriksson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1
org nr 769608-7951

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1 för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2008-04-18



Bernt Eriksson
BoRevision AB