

ÅRSREDOVISNING för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2011 vilket är föreningens
åttonde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

2011-01-01 - 2011-05-16

Birgitta Ström	ordförande
Pia Hansson	ledamot
Jan Hellström	ledamot
Jörgen Ekholm	ledamot
Nils Lundin	ledamot

Urban Löfbom	suppleant
Kristina Humble	suppleant

2011-05-16 - 2011-12-31

Birgitta Ström	ordförande
Pia Selin	ledamot
Jan Hellström	ledamot
Ghöran Hedblom	ledamot
Ida Eriksson	ledamot

Kristina Humble	suppleant
Nils Lundin	suppleant

Revisor

Susanne Gustafsson BoRevision i Stockholm

Valberedning

Jonas Johansson (sammankallande) och Daniel Karlsson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2011.

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

JH BS KE

Under året har följande gjorts i föreningen:

- Undersökning om ev. gruppanslutning till Bredband/TV/Telefoni
- Tecknat avtal angående funktionskontroll av brandluckor
- Deltagit i Brandkontorets info.kväll om fastighetsförsäkringen
- Höst- och vårstädning har anordnats gemensamt i samfälligheten.

Föreningens har 53 medlemslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Under året har 10 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 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.

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 anlåtats för fastighetsskötsel och trappstädning.

Fastigheten

Bygghörsförsäkring 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	36 897 458
Mark	11 926 586
Summa	48 824 044

GH
S
BK

Årsavgiften höjdes 2011-01-01 med 2% och 2012-01-01 med 6%.

Fastighetsskatt utgår för lokaler (garage) med 1%, och taxeringsvärdet är 3 066 000.
Kommunal avgift började gälla för föreningen 2010. 2011 är avgiften 1 302 kr/lgh och år.
Halv avgift gäller för åren 2010-2014 och därefter kommer hel avgift att tas ut enligt då gällande regler. 2011 betalar föreningen 651 kr/lgh och år.

Bidragsunderlaget för beräkning av räntebidrag är fastställt till 36 960 000 kr. Bidragsandelen är under 2011 har varit 4%. Regeringen har beslutat att fasa ut räntebidragen fram till 2011.
Fr.o.m. 2012 upphör bidragen i sin helhet. Subventionseffekt under året: 3,16%

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.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserat resultat	-678 204
årets reservation till yttre fonden	-118 447
summa	-796 651
och årets förlust	-237 741
balanseras i ny räkning	summa -1 034 392

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

g/h
S.
R/E

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2011	2010
FÖRENINGENS INTÄKTER	NOT 1		
Intäkter		2 863 827	2 747 715
		<u>2 863 827</u>	<u>2 747 715</u>
FÖRENINGENS KOSTNADER	NOT 2		
Driftskostnader		-1 233 575	-1 218 744
Personalkostnader		-53 610	-52 038
Fastighetsskatt och kommunal avgift		-44 743	-44 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-150 000	-150 000
		<u>-1 481 928</u>	<u>-1 464 836</u>
BRUTTORESULTAT		1 381 899	1 282 879
RÖRELSERESULTAT		1 381 899	1 282 879
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER	NOT 3		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 315	90 092
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 672 955	-1 449 675
		<u>-1 619 640</u>	<u>-1 359 583</u>
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT BOKSLUTSDISPOSITIONER		-237 741	-76 704
SKATTER			
Inkomstskatt		0	-18 124
		<u>0</u>	<u>-18 124</u>
ÅRETS RESULTAT		-237 741	-94 828

8

GH RS LE

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2011	2010
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	NOT 4	
Byggnader och mark	103 470 781	103 620 781
	<u>103 470 781</u>	<u>103 620 781</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	103 470 781	103 620 781
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	0	3 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6	
	178 648	145 978
	<u>178 648</u>	<u>149 381</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	293 645	600 652
	<u>293 645</u>	<u>600 652</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	472 293	750 033
SUMMA TILLGÅNGAR	103 943 074	104 370 814

S.
G A PS
LE
5(10)

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	2011	2010
EGET KAPITAL		
	NOT 5	
Bundet eget kapital		
Insatser	68 139 500	68 139 500
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll	545 367	426 920
	<u>68 684 867</u>	<u>68 566 420</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-796 651	-583 376
Årets resultat	-237 741	-94 828
	<u>-1 034 392</u>	<u>-678 204</u>
SUMMA EGET KAPITAL	67 650 475	67 888 216
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
	NOT 7	
Skulder till kreditinstitut	35 597 667	35 597 667
	<u>35 597 667</u>	<u>35 597 667</u>
KORTFRISTIGA SKULDER		
	NOT 7	
Skulder till kreditinstitut	0	200 000
Leverantörsskulder	167 936	114 310
Skatteskulder	44 060	79 814
Övriga kortfristiga skulder	23 650	23 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	459 286	467 226
	NOT 6	
	<u>694 932</u>	<u>884 931</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	103 943 074	104 370 814
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	36 960 000	36 960 000
Ansvarförbindelser	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.

	2011	2010
Byggnad	0,17%	0,17%

NOT 1	2011	2010
FÖRENINGENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 573 041	2 522 616
Hyror p-platser	290 786	225 099
TOTALT FÖRENINGENS INTÄKTER	2 863 827	2 747 715

NOT 2	2011	2010
FÖRENINGENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	21 338	76 712
Trappstädning entreprenad	103 804	103 819
Trädgård	1 709	1 788
Förbrukningsmaterial	15 600	16 111
Serviceavtal	44 062	34 419
	186 513	232 849

Reparationer		
Portar		
Tvättstuga	11 508	6 038
Hissar	0	3 954
	11 508	9 992

Taxebundna kostnader och uppvärmning		
El för drift och belysning	99 188	106 556
Sophämtning	25 492	25 244
	124 680	131 800

Övriga driftskostnader		
Försäkring	19 090	18 290
Kabel-TV	13 371	13 068
	32 461	31 358

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode (extern revisor)	16 875	19 250
Förvaltningsarvode	75 100	74 314
Administration	6 904	7 571
Samfällighetskostnader	768 202	701 399
Övriga driftskostnader	11 332	10 211
	878 413	812 745

SUMMA DRIFTSKOSTNADER	1 233 575	1 218 744
------------------------------	------------------	------------------

Handwritten initials and numbers: 8, 8, 54, 8, 15, 7(10)

<i>Forts. Not 2</i>	2011	2010
PERSONALKOSTNADER		
Övriga personalkostnader		
Styrelsen	42 800	42 400
Sociala kostnader	10 810	9 638
	<u>53 610</u>	<u>52 038</u>
SUMMA PERSONALKOSTNADER	53 610	52 038
AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad	150 000	150 000
	<u>150 000</u>	<u>150 000</u>
NOT 3	2011	2010
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	388	0
Räntebidrag	52 927	90 092
	<u>53 315</u>	<u>90 092</u>
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 672 851	1 449 502
Övriga räntekostnader	104	173
	<u>1 672 955</u>	<u>1 449 675</u>
NOT 4	2011	2010
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	-1 404 000	-1 254 000
Årets avskrivning enligt plan	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-1 554 000</u>	<u>-1 404 000</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	103 470 781	103 620 781

8

8
G.H. PS KE

	2011	2010
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnad	36 897 458	36 897 458
Taxeringsvärde mark	11 926 586	11 926 586
	48 824 044	48 824 044

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

Bostäder	47 800 000	47 800 000
Lokaler (garage)	1 024 044	1 024 044

NOT 5

EGET KAPITAL

Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans	68 139 500	426 920	- 583 376	- 94 828	67 888 216
Resultatdisposition			- 94 828	94 828	0
Reservering till yttre fond		118 447	- 118 447		0
Årets förändring				237 741	-237 741
	68 139 500	545 367	- 796 651	237 741	67 650 475

SUMMA EGET KAPITAL

67 650 475

NOT 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

UPPLUPNA INTÄKTER

	2011	2010
Räntebidrag	10 879	19 039
Räntekostnad		
Kabel TV	3 424	3 164
Försäkring	8 097	7 753
Samfällighet	128 033	108 272
Övrigt	28 215	7 750
	178 648	145 978

UPPLUPNA KOSTNADER

FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2011	2010
Fastighetsel	8 079	12 965
Revision	16 500	16 500
Räntekostnader	163 628	129 295
Räntesäkring	18 719	84 204
Avgifter och hyror	252 360	223 299
Övriga kostnader	0	963
	459 286	467 226

8.
GA PS KE

NOT 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lånegivare		Snittränta 2011	Belopp 2011	Belopp 2010	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek	3978 85 48199	5,66%	11 411 333	11 411 333	Tills vidare
Nordea Hypotek	3978 64 65064	3,54%	12 775 000	12 975 000	Tills vidare
Nordea Hypotek	3978 64 65617	5,01%	11 411 334	11 411 334	Tills vidare
			35 597 667	35 797 667	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			600 000	1 000 000	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år			34 997 667	34 797 667	
Summa skulder till kreditinstitut			35 597 667	35 797 667	
Avgår kortfristig del av låneskuld			0	-200 000	
			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 734675, fast ränta ränteväxlas mot STIBOR, 3 mån	0	11 411 333	Löst
Nordea 1061585, fast ränta ränteväxlas mot STIBOR, 3 mån	11 411 333	0	2018-11-28

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

Bromma 2012 -03 -29

Birgitta Ström

Pia Selin

Jan Hellström

Ghöran Hedblom

Ida Eriksson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012 - 04 -03

Susanne Gustafsson
Revisor
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 1

Organisationsnummer 769608-7951

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Bällstabacken 1 för år 2011.

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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bällstabacken 1 för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 april 2012

BoRevision



Susanne Gustafsson