

Årsredovisning för

# **Brf Bällsta Strand 3**

769602-8146

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

| <b>Innehållsförteckning</b> | <b>Sida</b> |
|-----------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse      | 1-4         |
| Resultaträkning             | 5           |
| Balansräkning               | 6-7         |
| Kassaflödesanalys           | 8           |
| Tilläggsupplysningar        | 9-10        |
| Noter                       | 11-13       |
| Underskrifter               | 14          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bällsta Strand 3, 769602-8146 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Sundbybergs kommun och har fastighetsbeteckningen Eken 10

Föreningens fastighet består av 52 st lägenheter.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 4 190 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 12 st | 2 rum och kök |
| 22 st | 3 rum och kök |
| 16 st | 4 rum och kök |
| 2 st  | 5 rum och kök |

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ågatans Samfällighetsförening. Föreningens andel är 10 %.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1999.

### Fastighetsförvaltning

Föreningens fastighetsskötsel har utförts av IPK Fastighetsservice  
Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

### Föreningsfrågor

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2002-12-08.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1999-02-16.

#### Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrätthavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

#### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.  
Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

YN SON ÅIT KJ M

### **Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av 5 ledamöter med 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Åsa Julin-Tegelman      | Ordförande  |
| Yvonne Nordahl          | Sekreterare |
| Bo Neiberg              | Kassör      |
| Mathz Ångman            | Ledamot     |
| Kristina Swahn-Pedersen | Ledamot     |
| Ove Larsson             | Suppleant   |
| Staffan Collin          | Suppleant   |

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening
- Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden

Revisor  
Tomas Jonasson  
BOREV Revision AB

Valberedning  
Fredrik Thors  
Martin Vopatek

### **Föreningens ekonomi**

#### **Kapitaltillskott**

Under 2011 genomfördes frivilliga kapitaltillskott. Avgiften till föreningen skall efter ändringen delas upp i en driftdel (som är samma för alla bostadsrätter) och en kapitaldel (som varierar beroende på om kapitaltillskott lämnats eller ej). Tillskottet användes till att amortera ned föreningens skulder.

#### **Årsavgifter**

Årsavgifterna är fördelade enligt drift och kapital och regleras årligen.

#### **Avstämning årsavgift kapital**

Årsavgiftens storlek beror av bostadsrättens andelstal. Bostadsrätter som inte deltagit i det frivilliga kapitaltillskottet har ett högre andelstal för kapitalkostnader.

Årsavgiften för kapitalkostnader skall täcka räntekostnader med avdrag för eventuella amorteringar.

Årsavgiften för kapital sätts av styrelsen vid varje budgettillfälle. Skulle sedan ett överskott eller underskott uppstå under året kommer detta att regleras. En avstämning görs vid varje budgettillfälle. I årsredovisningen anges hur ett eventuellt överskott/underskott hanteras.

#### **Årets resultat**

Årets negativa resultat - 148 tkr beror av ökade avskrivningar på byggnaden i samband med byte av redovisningsprincip i och med nytt regelverk (K2). Avskrivningar påverkar inte likviditeten och föreningen har ett positivt kassaflöde för år 2014.

#### **Fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 217 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

#### **Budget för nästa år**

Budgeten visar ett resultat på - 192 200 kronor

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "UN", "Bo N", and "KJ".

Ekonomisk förvaltning  
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

1. Bytt ut mangeln i tvättstugan.
2. Lagat nedsjunkna brunnar på gården.
3. Bytt hissmattor i hisskorgarna.
4. Målat soprumsgolven.
5. Satt upp rostfria högre stänkskydd på 4 ytterdörrar.
6. Beskurit träd på gården och satt nya buskar i rabatterna.
7. Soprumsbelysning bytt.
8. Sandlådesand bytt.
9. Rengjort och vaxat trapphusgolven.
10. Vår och höststädning genomförts med stort deltagande.
11. Uppskattad glöggkväll i December för medlemmarna genomfördes

### Medlemsinformation

|                            | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Vid räkenskapsårets början | 78         | 77         |
| Tillkommande medlemmar     | 5          | 10         |
| Avgående medlemmar         | -6         | -9         |
| <b>Summa</b>               | <b>77</b>  | <b>78</b>  |

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4(6) överlåtelser skett till ett snittpris av 45 517 (42 678) kr/kvm. Föregående års siffror inom parentes.

### Planerad verksamhet under kommande år

Under perioden 2015-2017 planeras följande: Omsättning av ett lån på 9.7 miljoner(2015). Planerat underhåll enligt underhållsplan motsvarande en kostnad av ca 700.000:- kr.(målning fönster, ytterdörrpartier, trapphus, byte tvättmaskin).

### Flerårsöversikt

|                                        | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 513      | 2 575      | 2 368      |            |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -292       | 227        | -104       |            |
| Soliditet %                            | 53         | 53         | 53         |            |
| Årets resultat, tkr                    | -148       | 75         | -104       |            |
| Underhållsfond, tkr                    | 2 226      | 2 029      | 1 975      |            |
| Genomsnittlig skuldränta, %            | 2,58       | 2,78       | 3          |            |
| Lån per kvm bostadsyta, kr             | 7 637      | 7 637      | 7 619      |            |
| Årsavgifter drift kr/ kvm bostadsyta   | 347        | 315        | 278        |            |
| Elkostnader/ kvm totalyta, kr          | 40         | 40         | 40         |            |
| Värmekostnad/ kvm totalyta, kr         | 64         | 63         | 61         |            |
| Vattenkostnad/ kvm totalyta, kr        | 18         | 18         | 19         |            |
| Taxeringsvärde, tkr                    | 87 000     | 87 000     | 72 000     |            |

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

AM KST  
BON  
YN

### Förslag till resultatdisposition

|                                                              | Belopp i kr |
|--------------------------------------------------------------|-------------|
| <i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i> |             |
| balanserat resultat                                          | 3 177 801   |
| årets resultat                                               | -147 999    |
| Totalt                                                       | 3 029 802   |
| <br>Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att           |             |
| reserveras till fond för yttre underhåll                     | 261 000     |
| i ny räkning överförs                                        | 2 768 802   |
| Totalt                                                       | 3 029 802   |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Y.N. BONÅS K. S. P. Å.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                      | Not | 2014-01-01-<br>2014-12-31 | 2013-01-01-<br>2013-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                                   |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                                  | 1   | 2 513 242                 | 2 522 740                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                           |     | 2 750                     | 52 240                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                               |     | <b>2 515 992</b>          | <b>2 574 980</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                                              | 2   | -1 098 742                | -1 012 966                |
| Övriga externa kostnader                                                         |     | -341 085                  | -180 978                  |
| Personalkostnader                                                                | 3   | -76 442                   | -78 872                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6                   |     | -564 701                  | -181 430                  |
| <b>Summa rörelsekostnad</b>                                                      |     | <b>-2 080 970</b>         | <b>-1 454 246</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |     | <b>435 022</b>            | <b>1 120 734</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |     |                           |                           |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                           |     | 89 100                    |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                 |     | 8 748                     | 552                       |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar |     |                           | -6 296                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                       |     | -824 881                  | -887 809                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |     | <b>-727 033</b>           | <b>-893 553</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |     | <b>-292 011</b>           | <b>227 181</b>            |
| Bokslutsdispositioner                                                            | 4   | 145 928                   | -152 262                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                       |     | <b>-146 083</b>           | <b>74 919</b>             |
| Skatter                                                                          |     |                           |                           |
| Skatt på årets resultat                                                          |     | -1 916                    | -97                       |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |     | <b>-147 999</b>           | <b>74 822</b>             |

BON O KSP/HK YN

## Balansräkning

Belopp i kr

Not 2014-12-31 2013-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5 67 151 551 67 711 952

Inventarier, verktyg och installationer

6 17 200

Summa materiella anläggningstillgångar

67 168 751 67 711 952

Summa anläggningstillgångar

67 168 751 67 711 952

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

69 008 139 994

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

158 052 146 931

Summa kortfristiga fordringar

227 060 286 925

##### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

104 936

Summa Kortfristiga placeringar

104 936

##### Kassa och bank

Kassa och bank

1 512 183 1 174 056

Summa Kassa och bank

1 512 183 1 174 056

Summa omsättningstillgångar

1 739 243 1 565 917

SUMMA TILLGÅNGAR

68 907 994 69 277 869

BON  
ant  
K3  
Y~

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          | 7   |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Kapitaltillskott                             |     | 1 776 915  | 1 776 915  |
| Medlemsinsatser                              |     | 29 240 800 | 29 240 800 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 226 307  | 2 029 080  |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 33 244 022 | 33 046 795 |
| Fritt eget kapital                           |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | 3 177 801  | 3 300 206  |
| Årets resultat                               |     | -147 999   | 74 822     |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 3 029 802  | 3 375 028  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 36 273 824 | 36 421 823 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 8   |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 32 000 000 | 32 000 000 |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 32 000 000 | 32 000 000 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Leverantörsskulder                           |     | 96 704     | 199 049    |
| Skatteskulder                                |     | 128 216    | 133 997    |
| Övriga skulder                               |     | 31 019     | 32 144     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 378 231    | 490 856    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 634 170    | 856 046    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 68 907 994 | 69 277 869 |

## Ställda panter och säkerheter

### Ställda säkerheter

|                                 | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 43 170 000        | 43 170 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>43 170 000</b> | <b>43 170 000</b> |

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including "Y", "BON", and a signature.

## Kassaflödesanalys

|                                                                                     | 2014-01-01-<br>2014-12-31 | 2013-01-01-<br>2013-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Resultat före finansiella poster                                                    | 435 022                   | 1 120 734                 |
| Erhållna räntor och liknande poster                                                 | 8 748                     | 552                       |
| Erhållna utdelningar                                                                | 89 100                    |                           |
| Erlagda räntor                                                                      | -824 881                  | -887 809                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 708 713                   | 29 071                    |
|                                                                                     | 416 702                   | 262 548                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>416 702</b>            | <b>262 548</b>            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar                                  | 59 865                    | -161 874                  |
| Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder                                     | -221 876                  | 77 767                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>254 691</b>            | <b>178 441</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer                                  | -21 500                   |                           |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   |                           | 0                         |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                                 | 104 936                   |                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>83 436</b>             |                           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                           |                           |
| Upptagna lån                                                                        |                           | 76 915                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                           | <b>76 915</b>             |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>338 127</b>            | <b>255 356</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 174 056</b>          | <b>918 700</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 512 183</b>          | <b>1 174 056</b>          |

Yw  
Ant  
BON  
KST

## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. (K2)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

### Definition av nyckeltal

|                          |                                                                         |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Lån per kvm bostadsyta   | Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked |
| Genomsnittlig skuldränta | Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån    |

### Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

Före 2014 tillämpade föreningen progressiv avskrivning på byggnaden vilken räknats om till linjär i och med nytt gällande regelverk.

Ar

Inventarier

5

### Frivilligt kapitaltillskott

Föreningen gav 2011 medlemmarna möjlighet att frivilligt göra ett extra kapitaltillskott. Det extra kapitaltillskottet användes till att amortera delar av föreningens lån. Medlemmarna fick på detta sätt en möjlighet att minska sin andel av föreningens lån och därigenom betala en lägre årsavgift till föreningen.

För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader och säkerställa att kapitalkostnaden fördelas på ett riktigt sätt används efter detta två andelstal. Ett andelstal för fördelningen av föreningens driftkostnader och ett andelstal för fördelningen av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

Nedan visas resultatet av uttagna årsavgifter för kapital under året med kapitalkostnader samt eventuella amorteringar frändragna. Ett eventuellt överskott eller underskott vid täckandet av föreningens kapitalkostnader kommer att regleras kommande år.

|                                           |                           |
|-------------------------------------------|---------------------------|
|                                           | 2014-01-01-<br>2014-12-31 |
| Beräkning överskott/underskott av kapital |                           |
| Räntekostnader                            | 824 384                   |
| Ränteintäkter                             | 0                         |
| Amortering                                | 0                         |
| Summa                                     | 824 384                   |
| Avgår årsavgifter kapital                 | -678 456                  |
| Föregående års överskott/underskott       | -152 262                  |
| Årets överskott/underskott                | 6334                      |
| Summa                                     | -824 384                  |

Yw Bon 0

Årets överskott 6 334 kronor justeras efterföljande år

YN

KS *[Signature]*

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

|                                         | 2014-01-01-<br>2014-12-31 | 2013-01-01-<br>2013-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Garage och p-platser                    | 231 140                   | 59 645                    |
| Årsavgifter                             | 1 453 104                 | 1 320 368                 |
| Årsavgifter kapital                     | 678 456                   | 1 062 707                 |
| Årsavgifter kabel-tv, anslutningsavgift | 149 760                   | 79 800                    |
| Kravavgift                              | 780                       | 220                       |
| Öresutjämning                           | 2                         |                           |
| <b>Summa</b>                            | <b>2 513 242</b>          | <b>2 522 740</b>          |

### Not 2 Fastighetskostnader

|                            | 2014-01-01-<br>2014-12-31 | 2013-01-01-<br>2013-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel          | 17 215                    | 21 011                    |
| Snöröjning                 | 11 501                    | 13 474                    |
| Städ                       | 53 314                    | 39 492                    |
| Hissbesiktning             | 2 518                     | 2 483                     |
| Övriga fastighetskostnader | 7 942                     | 5 033                     |
| Reparationer               | 122 584                   | 68 122                    |
| Reparation byggnad         |                           | 63 773                    |
| Hissavtal                  | 32 938                    |                           |
| Serviceavtal               |                           | 32 133                    |
| El                         | 165 745                   | 167 097                   |
| Fjärrvärme                 | 268 888                   | 264 852                   |
| Vatten                     | 76 606                    | 77 355                    |
| Sophämtning                | 77 172                    | 80 578                    |
| Fastighetsförsäkring       | 48 560                    | 42 041                    |
| Kabel-Tv                   | 150 476                   | 72 603                    |
| Fastighetsskatt            | 63 283                    | 62 919                    |
| <b>Summa</b>               | <b>1 098 742</b>          | <b>1 012 966</b>          |

### Not 3 Personalkostnader

#### *Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader*

|                                                                                    | 2014-01-01-<br>2014-12-31 | 2013-01-01-<br>2013-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvoden och andra ersättningar:                                                    | 64 884                    | 66 749                    |
| Totala löner och ersättningar                                                      | 64 884                    | 66 749                    |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                                              | 11 558                    | 12 123                    |
| <b>Totala arvoden och ersättningar,<br/>pensionskostnader och sociala avgifter</b> | <b>76 442</b>             | <b>78 872</b>             |

YN  
B-N

#### Not 4 Bokslutsdispositioner

|                                                   | 2014-01-01-<br>2014-12-31 | 2013-01-01-<br>2013-12-31 |
|---------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arets överskott/underskott av årsavgifter kapital | -145 928                  | 152 262                   |
| <b>Summa</b>                                      | <b>-145 928</b>           | <b>152 262</b>            |

#### Not 5 Byggnader och mark

|                                                     | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden                     |                   |                   |
| - Vid årets början                                  | 72 575 918        | 72 575 918        |
|                                                     | 72 575 918        | 72 575 918        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan              |                   |                   |
| - Vid årets början                                  | -4 863 966        | -4 682 536        |
| - Årets avskrivning enligt plan                     | -560 401          | -181 430          |
|                                                     | -5 424 367        | -4 863 966        |
| <b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b> | <b>67 151 551</b> | <b>67 711 952</b> |

#### Taxeringsvärde

Fastighetsbeteckningar  
Taxeringsvärde byggnad  
Taxeringsvärde mark:

|  | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|------------|------------|
|  | 54 000 000 | 54 000 000 |
|  | 33 000 000 | 33 000 000 |
|  | 87 000 000 | 87 000 000 |

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande  
Bostäder:

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 87 000 000 | 87 000 000 |
|--|------------|------------|

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

|                                        | 2014-12-31    | 2013-12-31 |
|----------------------------------------|---------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden        |               |            |
| - Nyanskaffningar                      | 21 500        |            |
| Utgående anskaffningsvärde             | 21 500        |            |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan |               |            |
| - Årets avskrivning enligt plan        | -4 300        |            |
| Utgående avskrivningar enligt plan     | -4 300        |            |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>17 200</b> |            |

#### Not 7 Eget kapital

|                                       | Kapital-<br>tillskott | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Arets förändringar<br>av eget kapital |                       |                      |                             |                        |                   |            |
| Belopp vid<br>årets ingång            | 1 776 915             | 29 240 800           | 2 029 080                   | 3 300 206              | 74 822            | 36 421 823 |
| Resultatdisposition                   |                       |                      |                             |                        |                   |            |

YW BON App KSF mt

enl. föreningsstämman

|                                                   |                  |                   |                  |                  |                 |                   |
|---------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| Reservering till<br>fond för<br>yttre underhåll   |                  |                   |                  | 261 000          |                 | 261 000           |
| lanspråktagande<br>av fond för<br>yttre underhåll |                  |                   |                  | -63 773          |                 | -63 773           |
| Balanseras i<br>ny räkning                        |                  |                   |                  | -122 405         | -74 822         | -197 227          |
| Årets resultat                                    |                  |                   |                  |                  | -147 999        | -147 999          |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>                | <b>1 776 915</b> | <b>29 240 800</b> | <b>2 226 307</b> | <b>3 177 801</b> | <b>-147 999</b> | <b>36 273 824</b> |

### Not 8 Långfristiga skulder

|                                            | Ränta%<br>2014-12-31 | Lånets<br>omsättnings-<br>dag | Amorteringar<br>år 2015 enl<br>låneavtal | Lånebelopp<br>2014-12-31 | Lånebelopp<br>2013-12-31 |
|--------------------------------------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förfaller senare än 5 år efter balansdagen |                      |                               |                                          |                          |                          |
| Stadshypotek                               | 2,74                 | 2015-10-30                    |                                          | 9 700 000                | 9 700 000                |
| Stadshypotek                               | 1,89                 | 2015-01-07                    |                                          | 5 800 000                | 5 800 000                |
| Stadshypotek                               | 2,99                 | 2018-03-30                    |                                          | 8 100 000                | 8 100 000                |
| Stadshypotek                               | 1,37                 | 2016-10-30                    |                                          | 8 400 000                | 8 400 000                |
| <b>Totalt</b>                              |                      |                               |                                          | <b>32 000 000</b>        | <b>32 000 000</b>        |

YN BEN

KSJ

## Underskrifter

Sund

24

*Yvonne Nordin*

*[Signature]*

*Kristina Swahn Pedersen*  
Kristina Swahn-Pedersen

Min revisionsberättelse har lämnats 2015

Godkä

# Borev revisionsbyrå AB

## Registrerat revisionsbolag

### Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bällsta Strand 3, org.nr. 769602-8146

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 3, för räkenskapsåret

2014.01.01 – 2014.12.31

#### *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 2014 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 räkenskapsåret 2014.01.01 – 2014.12.31.

#### *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 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 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 27 april 2015



Godkänd revisor

**Utdrag ur Stadgar för Bostadsrättsföreningen Bällsta strand 3 Orgnr 769602-8146**

**§ 8. Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren

arsavgift

**Föreslagen ändring av lydelsen i §8 och § 48**

**§ 8. Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren

**andrahandsupplåtelse.**

**eller avgift för**