

Årsredovisning

för

Brf Bällstavik

769612-4515

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Bällstavik, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt dessa medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2006 fastigheten Mariehäll 1:45 i Stockholms Kommun.

Föreningens fastighet består av 69 stycken bostadslägenheter i ett flerfamiljshus.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1,5 rum och kök
18 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Den totala lägenhetsytan är 5 733 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 113 163 000 kr, varav mark 34 000 000 kr och byggnad 79 163 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetens tekniska status

Underhållsfond

Avsättningen sker enligt separat underhållsplan framtagen av Oksätra konsult AB i december 2009.

Fastighetsförvaltning

Städning och fastighetsförvaltning sköts av PFF Panter Fastighetsförvaltning AB.
Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum UBC Förvaltning AB.

Föreningsfrågor

Föreningen har medlemmar 102 (107) i 69 lägenheter.
Samtliga av föreningens bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.
Under året har 9 (6) överlåtelser skett.
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och investeringar

Under 2013 har styrelsen fortsatt med en flexibel amorteringsmodell som innebär att styrelsen kan besluta angående amortering av föreningens lån baserat på rådande ränteläge samt den rådande ekonomiska situationen.

Lånestrategi

Under 2013 sattes ett lån på 21 000 000 kronor om. Styrelsen beslutade att göra ett avsteg från policyn att hålla 40% rörligt och 60% och band 100%.

Lånet som sattes bands då på 4 år till 3,07% ränta. I december 2013 amorterade föreningen 250 000 kronor på lånen.

Underhåll och reparationer

Under året har plåt och bläck runt föreningens fönster gjorts om som ett led i det garantiarbete som fortsatte under 2013. Fuktproblemet som tidigare uppstått i lägenhet 211 åtgärdades under året och lägenheten nu helt fri från fukt.

Under 2013 upprättades en slutuppgörelse mellan Brf Bällstavik och Veidekke Bostad AB rörande de garantiarbeten som slutfördes under 2013. Undantaget från uppgörelsen är garantianmärkningar gällande hissarna där Veidekkes ansvar kvarstår. Föreningen erhöll 50000 kronor från Veidekke i samband med att slutuppgörelsen upprättades. Dock kvarstår Veidekkes ansvar enligt ABT94 (Allmänna Bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads- anläggnings- och installationsarbeten).

Strandkanten utmed Bällstaån har stensatts, nya grusgångar har anlagts och plåtar har monterats mellan gräsmattor och grusgångar. Under året har även nya gräsmattor anlagts och ny belysning monterats på föreningens brygga. Den nedre delen av fasaden på hus B målades om under året. Föreningen har även anlagt nya parkeringsplatser och vi kan nu erbjuda en parkeringsmöjlighet för alla lägenheter i Brf Bällstavik.

Styrelsen har biståtts av Jan Gustafsson och Mats Björkman i garantiarbetet.

Under året har utrymningssäkerheten höjts över normal nivå genom att efterlysande utrymningsskyltar satts upp på dörrarna till trapphuset på samtliga våningsplan.

Tvärbanan

Under november 2013 trafiksattes den nya Tvärbanan utanför föreningens fastighet.

Båt- och bilplatser

Föreningen har 28 båtplatser, varav två är gästplatser.

Städdagar

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört två städdagar - en på våren och en under senhösten. I och med städdagarna har det blivit mycket snyggare i vårt närområde och kontakten mellan föreningens medlemmar har ökat. Det är mycket trevligt att så många av föreningens medlemmar månar om att det ska vara fint i vår omgivning.

Trädgårdsgrupp

Styrelsen vill rikta ett varmt och hjärtligt tack till Gunilla Löfgren, Jessica Dehmer, Lee Jernberg, Gunell Jotell, Marika Perttunen, Kristina Gezelius samt Jan Gustavsson som utgjort föreningens trädgårdsgrupp under förra året.

Gruppen har gjort vackra säsongsplanteringar vid våra entréer och planterat rik växtlighet runt om på vår fastighet. Gunilla Löfgren och gruppen har även köpt och satt upp föreningens julgranar under advent 2013.

Medlemsinformation

Under 2013 har styrelsen delat ut 13 medlemsbrev till föreningens medlemmar. Dessutom har anslag satts upp på föreningens anslagstavlor och information har gjorts tillgänglig på förenings sajt (www.ballstavik.se) samt på [facebook.com/Ballstavik](https://www.facebook.com/Ballstavik).

Ny god redovisningssed

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2013 och påföljande styrelsekonstituering bestått av följande ledamöter:

Marc Lundqvist	Ordförande
Henrik Ekstam	Vice Ordförande
Pär Johansson	Kassör
Staffan Ekstrand	Sekreterare
Fredrik Thorsaeus	Ledamot
Caroline Nyberg	Ledamot
Erik Clacey	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 (11) st protokollförda möten.

Revisor

Extern auktoriserad revisor är Niclas Warenfeldt, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Gunilla Löfgren	hus A
Björn Frenckner	hus A
Thomas Gustafsson	hus C
Jim Bjurefeldt	hus A

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 19 september 2006.

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	3,58	4,00	4,11	3,51	3,58
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	11 508	11 563	11 596	11 639	11 744
Lån i förhållande till tax värde %	58,30	79,66	79,89	80,19	110,67
Fastighetens belåningsgrad %	35,31	35,47	35,57	35,35	36,03
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	760	738	716	682	721

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 129 273
årets vinst	145 299
	1 274 572

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	242 000
i ny räkning överföres	1 032 572
	1 274 572

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

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 357 860	4 230 780
Hysesintäkter	1	511 497	501 573
Övriga rörelseintäkter	2	2 500	79 375
Summa nettoomsättning		4 871 857	4 811 728
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-422 940	-165 860
Driftskostnader	4	-1 330 309	-1 215 587
Administrationskostnader	5	-231 079	-253 618
Personalkostnader	6	-11 666	9 636
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-53 375	-59 178
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 049 369	-1 684 607
Avskrivning byggnad	7	-332 992	-324 870
Avskrivningar övrigt	8	-10 625	-10 625
Summa avskrivningar		-343 617	-335 495
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 478 871	2 791 626
Ränteintäkter		35 134	37 349
Räntekostnader		-2 368 496	-2 654 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210	-89
Summa kapitalnetto		-2 333 572	-2 616 757
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		145 299	174 869
Inkomstskatt		0	5 161
ÅRETS RESULTAT		145 299	180 030

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	122 058 560	122 391 552
Mark		61 972 000	61 972 000
Inventarier och maskiner	8	37 025	47 650
Summa materiella anläggningstillgångar		184 067 585	184 411 202
Summa anläggningstillgångar		184 067 585	184 411 202
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		138	285
Övriga fordringar	9	59 459	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	82 134	78 182
Avräkningskonto förvaltare		625 060	362 274
Summa kortfristiga fordringar		766 791	440 785
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 029 056	2 043 733
Summa kassa och bank		2 029 056	2 043 733
Summa omsättningstillgångar		2 795 847	2 484 518
SUMMA TILLGÅNGAR		186 863 432	186 895 720

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		117 370 000	117 370 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 410 000	1 168 000
Summa bundet eget kapital		118 780 000	118 538 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 129 273	1 191 243
Årets resultat		145 299	180 030
Summa fritt eget kapital		1 274 572	1 371 273
Summa eget kapital		120 054 572	119 909 273
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	65 978 006	66 228 006
Summa långfristiga skulder		65 978 006	66 228 006
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		119 235	113 080
Skatteskulder		112 553	71 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	599 066	574 063
Summa kortfristiga skulder		830 854	758 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 863 432	186 895 720
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		68 803 000	68 803 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Hyresintäkter

	2013	2012
Hyra parkering	455 959	448 360
Hyror båtplatser	55 538	53 213
	511 497	501 573

2 Övriga intäkter

	2013	2012
Veidekke ers ej utförda arbeten	0	76 375
Övrigt	2 500	3 000
	2 500	79 375

3 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Hiss, besiktning	8 301	3 413
Hiss, serviceavtal	14 149	13 462
Reparationer hiss	70 581	16 577
Reparationer ventilation	2 306	9 994
Reparation tvättstuga	1 300	0
Reparation av installationer	0	37 274
Löpande reparationer	298 847	78 848
Trädgårdskostnader	17 142	4 050
Rep planteringar, träd/buskar	10 314	502
Reparation markinventarier	0	1 740
	422 940	165 860

4 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	41 818	47 475
Trädgårdsskötsel grundavtal	32 244	0
Snöröjning/sandning	17 391	16 790
Städning	104 170	97 373
El	92 750	105 321
Uppvärmning	664 048	590 223
Vatten	94 288	91 896
Sophämtning	106 318	97 496
Fastighetsförsäkring	37 739	36 195
Kabel-TV	79 662	77 356
Övriga driftskostnader	58 489	53 626
Städdag/Aktivitet	1 392	1 836
	1 330 309	1 215 587

5 Administrationskostnader

	2013	2012
Revisionsarvode	20 138	20 750
Arvode förvaltning	83 376	80 876
Kostnader för styrelsemöten	9 266	0
Telefon & porto	7 164	7 620
IT-kostnader	819	819
Föreningsgemensamma aktivitet.	22 786	2 916
Föreningsavgifter	5 008	6 096
Övriga externa tjänster	34 084	35 001
Övriga administrationskostnader	48 438	99 540
	231 079	253 618

6 Arvoden och personalkostnader

	2013	2012
Styrelsearvode	8 870	-7 200
Sociala kostn arvoden	2 796	-2 436
	11 666	-9 636

Upplupen styrelsearvode 2012 är 22 800 kr, sociala avgifter 7 164 kr.

Tot. arvoden inkl. sociala kostnader uppgår för 2012 till 29 964 kr.

En felaktig reservering 2011 gör att kostnaden syns inte på resultaträkningen.

7 Byggnad

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	124 131 000	124 131 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 131 000	124 131 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 739 448	-1 414 578
Årets avskrivningar	-332 992	-324 870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 072 440	-1 739 448
Utgående redovisat värde	122 058 560	122 391 552
Taxeringsvärden byggnader	79 163 000	63 212 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	20 000 000
	113 163 000	83 212 000

8 Inventarier

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	86 125	86 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 125	86 125
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 475	-27 850
Årets avskrivningar	-10 625	-10 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 100	-38 475
Utgående balans	37 025	47 650

9 Övriga fordringar, skattekonto

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning för skatter och avgifter	59 459	44

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	36 812	34 392
Kabel-TV	20 350	19 913
Ekonomisk förvaltning	21 563	20 563
Entrémattor	3 409	3 313
	82 134	78 181

11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 370 000	1 168 000	1 191 243	180 030
Disposition av föregående års resultat:		242 000	-61 970	-180 030
Årets resultat				145 299
Belopp vid årets utgång	117 370 000	1 410 000	1 129 273	145 299

12 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
SE-banken ränta 3,07%, ff-d 2018-03-28	21 284 339	21 284 339
SE-banken ränta 4,23%, ff-d 2014-06-28	14 987 500	14 987 500
SE-banken ränta 5,10%, ff-d 2019-06-28	4 987 500	4 987 500
SE-banken ränta 2,03%, ff-d 2014-03-19	12 250 000	12 500 000
SE-banken ränta 3,70%, ff-d 2016-12-28	12 468 667	12 468 667
	65 978 006	66 228 006

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	398 779	305 958
Fjärrvärme	82 454	85 826
El	15 078	18 345
Vatten	18 600	13 381
Snöröjning	0	9 290
Städning	0	8 834
Reparationer	4 350	3 531
Revisionsarvode	25 000	25 000
Styrelsearvoden	31 670	22 800
Soc avg styrelsearvoden	9 960	7 164
Upplupna utg.räntor	13 176	73 934
	599 067	574 063

Bromma den

Marc Lundqvist

Henrik Ekstam

Pär Johanson

Staffan Ekstrand

Fredrik Thorsaeus

Caroline Nyberg

Erik Clacey

Av säkerhetsskäl publicerar Brf Bällstavik
inte ledamöternas namnteckningar på nätet.

Kontakta styrelsen om du behöver se
den påskrivna versionen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Niclas Warenfeldt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bällstavik, org nr 769612-4515

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällstavik för år 2013.

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 2013 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2012 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 2013-04-16 uttalade sig enligt standardutformning om denna årsredovisning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bällstavik för år 2013.

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 av 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 ansvarfrihet 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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 29 april 2014

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Av säkerhetsskäl publicerar Brf Bällstavik inte ledamöternas namnteckningar på nätet.

Kontakta styrelsen om du behöver se den påskrivna versionen.