

Årsredovisning 2022

BRF BÄLLSTABACKEN 2

769608-7969



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BÄLLSTABACKEN 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2002-09-25.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och föreningens organisationsnummer är 769608-7969. Föreningen har i hus nummer 4 en gemensam tvättstuga, ett cykelförråd samt ett hobbyrum.

Bällstabacken 2 bildar, tillsammans med Bällstabacken 1 och Bällstabacken 3, Fredsfors Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar yttermiljön, fjärrvärme, vatten och avlopp, återvinningshuset, lekplatsen med grillplats, vinter- och sommarunderhåll samt garage och p-platser. Administration och fördelning av parkeringsplatser sköts också av samfälligheten.

FASTIGHETEN

Fastigheten bebyggdes 2004 och förvärvades av föreningen i juni samma år. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fredsfors 16 på adresserna Mariehällsvägen 4 och 6 i Bromma (dvs både mark och byggnader). Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 495 kvm. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och styrelsen är ansvarsförsäkrad.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Staffan Kindstrand	Ledamot (Ordförande)
Lennart Hagman	Ledamot (Kassör)
Bo Blumenthal	Ledamot
Pernilla Tollin	Ledamot
Peter Degerman	Suppleant
Robert Olsson	Suppleant
Johanna Bogren	Suppleant (avflyttad)

VALBEREDNING

Leena Kårwik Hagman och Solveig Rhann

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två av ledamöterna i förening.

REVISORER

Frida Sylvén, auktoriserad revisor, Parameter Revision AB.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie årsstämma hölls den 17 maj 2022 . Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämman tog beslut att installera solceller för BRF Bällstabacken2.
Installation planeras till Q1 2023.

AVTAL MED HUVUDLEVERANTÖRER

- Ekonomisk förvaltning: Nabo
- Försäkringsgivare: Brandkontoret
- Service av värme & ventilation: Wahlings Installationservice
- Fastighetsskötsel och trappstädning: Rentec Fastighetsservice
- Hisservice: OTIS
- EL Leverantör : Boo Energi

EKONOMI

Årsavgifterna höjdes med 5% från och med juli 2022.

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Styrelsen förvaltar husen efter en utarbetad underhållsplan och under året har sedvanligt mindre, löpande underhåll skett.

Följande större och/eller planerat underhåll har under verksamhetsåret utförts:

- IMD Gemensam EL har installerats.

Följande större och/eller planerade underhåll för 2022 har framflyttats till senare tidpunkt pga. pågående Corona pandemi, planeras utföras våren 2023:

- Underhåll av sprickor i fasaden kring fönster och balkongdörrar.

Underhållsplanen har under året genomgått sedvanlig revidering . Budget upprättas årligen för kommande räkenskapsår. Föreningens underhållsplan upptar i detalj planerat underhåll under nästkommande 5 år (och med en mer övergripande planering på kommande 20 år).

Föreningen har en egen hemsida: <http://ballstabacken2.bostadsratterna.se/> Information skickas via epost till medlemmarna och i vissa fall per informationsbrev i brevlådorna.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och alla medlemmar får en tidning en gång i kvartalet. Bra information finns även att hämta på deras hemsida. Medlemskapet ger också styrelsen tillgång till juridisk rådgivning kring bostadsrättsfrågor och medlemmar har tillgång till rabatter på bland annat datorer och larm.

SAMFÄLLIGHETEN FREDSFÖRS HAR UNDER 2022:

- Beskurit träd och buskar över hela området
- Haft höst- och vårstädnings dagar med grillning
- Ny belysning samt ommålning av gemensamma garage plan 1 samt plan 2.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 173	1 949	1 949	2 207
Resultat efter fin. poster	-295	87	110	-300
Soliditet, %	70	71	71	70
Yttre fond	57	33	20	243
Taxeringsvärde	84 202	69 803	69 803	68 000
Bostadsyta, kvm	2 495	2 495	2 495	2 495
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	801	781	781	781
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 927	8 587	8 747	9 148
Genomsnittlig skuldränta, %	0,80	0,80	1,02	0,96

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	54 755	-	-	54 755
Fond, yttre underhåll	33	-	24	57
Direkt kapitaltillskott	77	-	-	77
Balanserat resultat	-1 436	87	-24	-1 373
Årets resultat	87	-87	-295	-295
Eget kapital	53 516	0	-295	53 221

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 373
Årets resultat	-295
Totalt	-1 669

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	450
Att från yttre fond i anspråk ta	-35
Balanseras i ny räkning	-2 084
	-1 669

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 173	1 949
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 173	1 949
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 468	-895
Övriga externa kostnader	8	-93	-85
Personalkostnader	9	-123	-112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610	-598
Summa rörelsekostnader		-2 295	-1 690
RÖRELSERESULTAT		-122	260
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-175	-173
Summa finansiella poster		-173	-173
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-295	87
ÅRETS RESULTAT		-295	87

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	73 929	74 379
Summa materiella anläggningstillgångar		73 929	74 379
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 929	74 379
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	3
Övriga fordringar	12	1	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62	143
Summa kortfristiga fordringar		72	157
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 941	762
Summa kassa och bank		1 941	762
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 013	919
SUMMA TILLGÅNGAR		75 942	75 299

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 832	54 832
Fond för yttre underhåll		57	33
Summa bundet eget kapital		54 889	54 865
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 373	-1 436
Årets resultat		-295	87
Summa fritt eget kapital		-1 669	-1 349
SUMMA EGET KAPITAL		53 221	53 516
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	7 072	7 072
Summa långfristiga skulder		7 072	7 072
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	15 202	14 352
Leverantörsskulder		37	106
Skatteskulder		7	9
Övriga kortfristiga skulder		68	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	335	197
Summa kortfristiga skulder		15 649	14 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 942	75 299

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bällstabacken 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,88 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
El	175	0
Årsavgifter, bostäder	1 998	1 949
Summa	2 173	1 949

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	17	5
Fastighetsskötsel	19	35
Hiss serviceavtal	14	14
Mattservice	12	8
Städning	86	83
Övrigt	0	15
Summa	147	161

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Hissar	36	0
Reparationer	74	72
Summa	110	72

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Omlackering av ytterdörrar	0	8
Gemensam el	0	42
Trapphus	35	0
Summa	35	49

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	367	92
Sophämtning	46	31
Summa	413	123

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	24	23
Fastighetsskatt	78	72
Kabel-TV	83	109
Samfällighet	577	286
Summa	762	490

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	4	4
Ekonomisk förvaltning	44	32
Förbrukningsmaterial	0	2
Juridiska kostnader	2	6
Revisionsarvoden	20	0
Serv.avg branschorg.	5	5
Styr.möte/stämma/städdag	3	10
Telekommunikation	7	6
Trivselåtgärder	0	3
Övriga förvaltningskostnader	9	17
Summa	93	85

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	23	22
Styrelsearvoden	100	90
Summa	123	112

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	175	173
Summa	175	173

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	81 470	81 470
Årets inköp	160	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 630	81 470
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 091	-6 492
Årets avskrivning	-610	-598
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 701	-7 091
Utgående restvärde enligt plan	73 929	74 379
I utgående restvärde ingår mark med	13 400	13 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 000	40 953
Taxeringsvärde mark	28 000	28 850
Summa	82 000	69 803
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1	1
Vilande ingående moms	0	10
Summa	1	12
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	12	11
Förvaltning	16	12
Kabel-TV	17	27
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	92
Summa	62	143

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-01-28	2,23 %	3 487	2 637
Swedbank	2023-11-28	2,94 %	4 992	4 992
Swedbank	2024-11-25	0,67 %	7 072	7 072
Swedbank	2023-03-24	1,10 %	6 722	6 722
Summa			22 274	21 424
<i>Varav kortfristig del</i>			15 202	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	95	15
Förutbetalda avgifter/hyror	185	175
Utgiftsräntor	45	6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	0
Summa	335	197

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	26 815	26 815
Summa	26 815	26 815

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5% från och med 1 februari 2023.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Staffan Kindstrand
Ordförande

Bo Blumenthal
Ledamot

Lennart Hagman
Ledamot kassör

Pernilla Tollin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Parameter Revision AB
Frida Sylvén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.05.2023 07:48

SENT BY OWNER:
Per Jonsson · 24.04.2023 20:14

DOCUMENT ID:
r1g9lwBEmh

ENVELOPE ID:
r1cewb472-r1g9lwBEmh

DOCUMENT NAME:
Brf Bällstabacken 2 - ÅR.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STAFFAN KINDSTRAND staffan@kindstrand.net	Signed Authenticated	25.04.2023 07:01 25.04.2023 06:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/03/10) IP: 83.255.121.10
2. Bo Bernhard Blumenthal jgs1952@msn.com	Signed Authenticated	25.04.2023 11:41 25.04.2023 11:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/09) IP: 83.255.121.12
3. Karl Torsten Lennarth Hagman quintonman@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 06:36 25.04.2023 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/04/09) IP: 83.185.37.36
4. Pernilla Tollin prill68@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2023 18:45 01.05.2023 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/04) IP: 83.255.121.15
5. FRIDA SYLVÉN frida.sylvén@parameterrevision.se	Signed Authenticated	02.05.2023 07:48 02.05.2023 07:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/15) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed