

Årsredovisning 2018

BRF BÄLLSTABACKEN 2 769608-7969

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bällstabacken 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. 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 Bällstabacken 2 bildar tillsammans med Brf Bällstabacken 1 och Brf Bällstabacken 3 Fredsfors Samfällighetsförening.

Fastigheten

Fastigheten bebyggdes 2004 och förvärvades av föreningen i juni samma år. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fredsfors 16 på adresserna Mariehällsvägen 4-6 i Bromma. 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 (ordförade)
Anilla Larsson	Ledamot
Bo Blumentahl	Ledamot
Jonas Carlson	Ledamot
Thomas Lindgren	Ledamot
Peter Kogg	Suppleant
Leena Kårwik Hagman	Suppleant
Henrik Wallin	Suppleant
Jonas Galyas	Suppleant

Valberedning

Magnus Moberg.

Firmateckning

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

Revisorer

Nina Åström Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie årsstämma hölls den 19 april 2018. Två extrastämmor hölls under 2018 med anledning av ändringar som gjorts i lagen om ekonomiska föreningar, dels den 23 maj, dels den 18 september 2018. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Försäkringsgivare	Brandkontoret
Service värme & ventilation	Wahlings Installationsservice AB
Teknisk förvaltare	Rentec Fastighetservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen förvaltar husen efter en utarbetad underhållsplan och under året har mindre, löpande underhåll samt den planerade installationen av porttelefoner för att öka säkerheten i våra fastigheter genomförts.

Samfälligheten Fredsfors har:

- Investerat i laddplatser såväl inne i de båda garagen som utomhus på den övre och nedre parkeringen.
- För att öka säkerheten och tryggheten i området och i samsyn inom Fredsfors har ytterligare belysning installerats under året. Dels mellan husen 10–18, dels längs med gångvägen som vetter ut mot Bällstavägen samt vid gästparkeringarna och vid den övre gräsytan mellan hus 6–8.
- Lekplatsen har fått en genomgång och säker funktionalitet i dess olika delar har säkerställts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 200	2 201	2 208	2 193
Resultat efter fin. poster	-2	90	299	40
Soliditet, %	70	69	68	68
Yttre fond	317	285	253	222
Taxeringsvärde	62 584	62 584	62 584	50 043
Bostadsyta, kvm	2 495	2 495	2 495	2 495
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	781	781	781	777
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 148	9 508	9 709	10 029
Genomsnittlig skuldränta, %	0,69	0,63	0,67	1,69
Belåningsgrad, %	29,96	30,90	31,31	32,09

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	54 755	-	-	54 755
Fond, yttre underhåll	285	-	32	317
Direkt kapitaltillskott	77	-	-	77
Balanserat resultat	-1 585	90	-32	-1 527
Årets resultat	90	-90	-2	-2
Eget kapital	53 622	0	-2	53 620

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 527
Årets resultat	-2
Totalt	-1 529

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	32
Att från yttre fond i anspråk ta	-105
Balanseras i ny räkning	-1 455
Totalt	-1 529

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 200	2 201
Rörelseintäkter		0	-0
Summa rörelseintäkter		2 200	2 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 234	-1 146
Övriga externa kostnader	8	-105	-108
Personalkostnader	9	-104	-107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-598	-598
Summa rörelsekostnader		-2 041	-1 959
Rörelseresultat		159	242
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-162	-152
Summa finansiella poster		-162	-152
Resultat efter finansiella poster		-2	90
Årets resultat		-2	90

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	76 174	76 773
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>76 174</u>	<u>76 773</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>76 174</u>	<u>76 773</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		0	5
Övriga fordringar	12	12	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	166	169
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>178</u>	<u>208</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		565	850
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>565</u>	<u>850</u>

<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>743</u>	<u>1 058</u>
------------------------------------	--	------------	--------------

Summa tillgångar		<u>76 917</u>	<u>77 831</u>
-------------------------	--	----------------------	----------------------

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		54 832	54 832
Fond för yttre underhåll		317	285
Summa bundet eget kapital		55 149	55 117

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 527	-1 585
Årets resultat		-2	90
Summa fritt eget kapital		-1 529	-1 495

Summa eget kapital

53 620 53 622

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	22 824	23 724
Summa långfristiga skulder		22 824	23 724

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		151	144
Skatteskulder		26	49
Övriga kortfristiga skulder		48	49
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	250	244
Summa kortfristiga skulder		474	485

Summa eget kapital och skulder

76 917 77 831

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bällstabacken 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, p-platser	251	251
Årsavgifter, bostäder	1 949	1 949
Summa	2 200	2 201

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	32	28
Fastighetsskötsel	18	8
Städning	80	79
Övrigt	4	2
Summa	134	117

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	21	121
Summa	21	121

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Ny Porttelefon	105	0
Övrigt	0	49
Summa	105	49

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	76	74
Sophämtning	23	23
Summa	100	97

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	18	18
Fastighetsskatt	59	58
Kabel-TV	134	134
Samfällighet	660	548
Övrigt	3	3
Summa	875	761

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Kameral förvaltning	43	42
Revisionsarvoden	18	18
Övriga förvaltningskostnader	43	47
Summa	105	108

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	24	25
Styrelsearvoden	80	80
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	104	107

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	162	152
Summa	162	152

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	81 470	81 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 470	81 470
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 697	-4 099
Årets avskrivning	-598	-598
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 296	-4 697
Utgående restvärde enligt plan	76 174	76 773
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 400</i>	<i>13 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 810	39 810
Taxeringsvärde mark	22 774	22 774
Summa	62 584	62 584

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	12	34
Summa	12	34

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	8	8
Förvaltning	11	11
Kabel-TV	34	34
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114	117
Summa	166	169

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2019-01-28	0,46 %	3 337	3 337
Swedbank	2021-12-22	1,07 %	4 992	4 992
Swedbank	2021-12-22	1,07 %	7 072	7 972
Swedbank	2019-02-28	0,57 %	7 422	7 422
Summa			22 824	23 724

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	8	8
Förutbetalda avgifter/hyror	202	201
Utgiftsräntor	14	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	26
Summa	250	244

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	26 815	26 815
Summa	26 815	26 815

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Ekonomi Föreningens ekonomi är god med ett positivt resultat före amorteringar och ett nollresultat (-2 tkr) efter finansiella poster. Underhållsplanen som styrelsen utarbetat har legat till grund för en amorteringsplan och tack vare det gynnsamma ränteläget kunde föreningen under 2018 återigen amortera av lånen. Denna gång med 900 tkr. Avgifterna var oförändrade även under 2018. Avgifterna är avvägda mot den långsiktiga underhållsplanen och i dagsläget är inga avgiftsförändringar planerade.

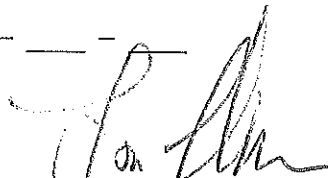
Underskrifter

BROCKA 31/3-2019

Ort och datum





Staffan Kindstrand
Ledamot (ordförande)



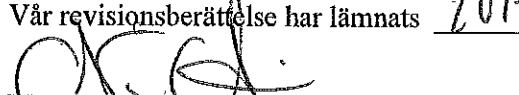
Jonas Carlson
Ledamot


Anilla Larsson
Ledamot


Thomas Lindgren
Ledamot


B6 Blumenthal
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 02


Parameter Revision AB
Nina Åström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bällstabacken 2
Org.nr. 769608-7969

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällstabacken 2 för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bällstabacken 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Parameter

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2/4 2019

Parameter Revision AB


Nina Åström

Auktoriserad revisor