

# Årsredovisning 2015

## BRF BÄLLSTABACKEN 2 769608-7969

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-09-25.

### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen har 37 lägenheter om totalt 2 495 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Styrelsens sammansättning

Staffan Kindstrand	Ordförande (ledamot)
Bo Blumenthal	Suppleant
Katrin Gejdebäck	Sekreterare (ledamot)
Henrik Andersson	Ledamot
Per Östman	Suppleant
Thomas Lindgren	Suppleant
Patrik Bylund	Kassör (ledamot)

### Valberedning

Mattias Persson.

### Firmateckning

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

### Revisorer

Nina Åström    Auktoriserad revisor    Parameter Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

### Avtal med leverantörer

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

### Övrig verksamhetsinformation

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

- Vid entréerna har alla plattor på väggarna bytts ut och markstenen lagts om.
- Buskar och träd på våra gårdar har beskurits av arborist.
- Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp har servats och reparerats.
- Nya friskluftsfilter har distribuerats till alla medlemmar för byte i lägenheterna.

Samfälligheten har anordnat två städdagar med god uppslutning och stämning för att främja en god boendemiljö och sammanhållning.

Styrelsen har arbetat för att förbättra informationsspridningen via vår hemsida ballstabacken2.se. Styrelsen har bjudit in nya medlemmar till en introduktions- och informationsträff och planerar att fortsätta göra det med nyinflyttade.

### **Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret**

#### Ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god med ett stort positivt kassaflöde före amorteringar och ett positivt resultat efter avskrivningar. Underhållsplanen som styrelsen utarbetat har legat till grund för en amorteringsplan och tack vare det mycket gynnsamma ränteläget kunde föreningen under 2015 amortera drygt tre gånger så mycket som planerat. Genom att amortera extra mycket nu rustar vi föreningen för att stå stark ekonomiskt även i tider med högre räntor.

Avgifterna är avvägda mot den långsiktiga underhållsplanen och i dagsläget är inga avgiftsförändringar planerade.

Vid en extra stämma den 3 juni 2015 antogs nya stadgar för att få stöd för nya redovisningsregler (K2), förändringar av avskrivningsmodell mm. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 13 oktober 2015.

#### Förändringar i avtal

Styrelsen arbetar för att föreningen ska börja med matavfallsåtervinning. Processen är påbörjad men väntetiderna långa för att få komma igång.

#### Övriga uppgifter

Fastigheten bebyggdes 2004 och förvärvades av föreningen i juni samma år. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och styrelsen är ansvarsförsäkrad. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 193	2 150	2 122	2 127
Årsresultat	40	-320	-204	-301
Soliditet, %	68	67	67	67
Yttre fond	222	190	158	127
Taxeringsvärde	50 043	50 043	50 043	35 800
Bostadsyta, kvm	2 495	2 495	2 495	2 503
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	777	759	744	742
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 029	10 312	10 392	10 359
Genomsnittlig skuldränta, %	1,69	2,78	3,28	3,57
Belåningsgrad, %	32,09	32,75	32,75	32,64

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 861
Årets resultat	40
Totalt	<u>-1 821</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	32
Balanseras i ny räkning	<u>-1 853</u>
	<b>-1 821</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

	Not	2015	2014
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		2 193	2 150
Rörelseintäkter		0	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 193</b>	<b>2 150</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-5	-929	-981
Övriga externa kostnader	6	-107	-97
Personalkostnader	7	-89	-75
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-598	-598
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 724</b>	<b>-1 751</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>469</b>	<b>399</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-430	-719
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-429</b>	<b>-718</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>40</b>	<b>-320</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>40</b>	<b>-320</b>

## Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	77 969	78 568
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>77 969</u>	<u>78 568</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>77 969</u>	<u>78 568</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5	13
Övriga fordringar	10	18	71
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	142	144
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>166</u>	<u>229</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		534	578
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>534</u>	<u>578</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>700</u>	<u>807</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>78 669</u>	<u>79 375</u>

## Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		54 832	54 832
Fond för yttre underhåll		222	190
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 054</b>	<b>55 022</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 861	-1 509
Årets resultat		40	-320
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 821</b>	<b>-1 829</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 233</b>	<b>53 193</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	25 024	25 729
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 024</b>	<b>25 729</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		113	145
Skatteskulder		3	0
Övriga kortfristiga skulder		40	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	257	273
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>413</b>	<b>453</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>78 669</b>	<b>79 375</b>
Ställda säkerheter	15	26 815	26 815

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bällstabacken 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

### 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 120 år

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.

### Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Brf Bällstabacken har värdeår 2005, vilket innebär att de betalar halva avgiften.

<b>Not 1, Rörelseintäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Hysesintäkter, p-platser	253	257
Årsavgifter, bostäder	1 940	1 893
<b>Summa</b>	<b>2 193</b>	<b>2 150</b>

<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Besiktning och service	37	27
Städning och fastighetsskötsel	87	92
Trädgårdsarbete	20	0
<b>Summa</b>	<b>144</b>	<b>119</b>



<b>Not 3, Reparationer</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Reparationer	51	120
<i>Summa</i>	<i>51</i>	<i>120</i>

<b>Not 4, Taxebundna kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fastighetsel	75	72
Sophämtning	21	20
<i>Summa</i>	<i>96</i>	<i>92</i>

<b>Not 5, Övriga driftskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fastighetsförsäkringar	19	18
Fastighetsskatt	33	33
Kabel-TV	134	134
Samfällighet	452	466
<i>Summa</i>	<i>638</i>	<i>650</i>

<b>Not 6, Övriga externa kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Förbrukningsmaterial	0	2
Juridiska kostnader	4	0
Kameral förvaltning	23	30
Revisionsarvoden	26	27
Övriga förvaltningskostnader	55	37
<i>Summa</i>	<i>107</i>	<i>97</i>

<b>Not 7, Personalkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Sociala avgifter	19	15
Styrelsearvoden	70	60
<i>Summa</i>	<i>89</i>	<i>75</i>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	430	719
Övriga räntekostnader	0	0
<i>Summa</i>	<i>430</i>	<i>719</i>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	81 470	81 470
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	81 470	81 470
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 902	-2 304
Årets avskrivning	-598	-598
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-3 501	-2 902
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>77 969</b>	<b>78 568</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 400</i>	<i>13 400</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 904	34 904
Taxeringsvärde mark	15 139	15 139
<b>Summa</b>	<b>50 043</b>	<b>50 043</b>

<b>Not 10, Övriga fordringar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Skattefordringar	0	62
Skattekonto	18	9
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>71</b>

<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förvaltning	10	10
Kabel-TV	33	33
Räntor	0	12
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98	89
<b>Summa</b>	<b>142</b>	<b>144</b>

<b>Not 12, Eget kapital</b>	<b>IB</b>	<b>Disp av föreg års resultat</b>	<b>Disp av övriga poster</b>	<b>UB</b>
Insatser	54 755	-	-	54 755
Fond, yttre underhåll	190	-	32	222
Kapitaltillskott	77	-	-	77
Balanserat resultat	-1 509	-320	-32	-1 861
Årets resultat	-320	320	40	40
<b>Eget kapital</b>	<b>53 193</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>53 233</b>

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2015-12-31	2014-12-31
Swedbank	2016-01-28	0,63 %	4 337	4 792
Swedbank	2016-04-14	0,82 %	4 992	4 992
Swedbank	2017-02-24	0,9 %	7 972	7 972
Swedbank	2016-02-28	0,59 %	7 722	7 972
<b>Summa</b>			<b>25 024</b>	<b>25 729</b>

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
EI	8	7
Förutbetalda avgifter/hyror	203	199
Räntor	12	0
Utgiftsräntor	10	41
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	26
<b>Summa</b>	<b>257</b>	<b>273</b>

Not 15, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	26 815	26 815
<b>Summa</b>	<b>26 815</b>	<b>26 815</b>

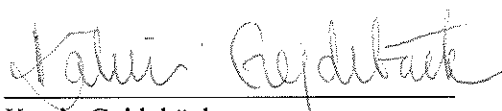
## Underskrifter

Bromma 2016-05-12

Ort och datum



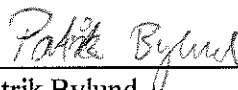
Staffan Kindstrand  
Ordförande (ledamot)



Katrin Gejdebäck  
Sekreterare (ledamot)



Henrik Andersson  
Ledamot



Patrik Bylund  
Kassör (ledamot)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 16



Parameter Revision AB  
Nina Åström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällstabacken 2 för år 2015.

#### *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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

#### *Uttalanden*

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 2015 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 för föreningen.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bällstabacken 2 för år 2015.

### ***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***

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### ***Uttalanden***

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

Stockholm den 16 maj 2016

Parameter Revision AB



Nina Åström

Auktoriserad revisor