

Årsredovisning 2014

BRF BÄLLSTABACKEN 2 769608-7969

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

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

↙

HA
R

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten byggdes år 2004 samt förvärvades i juni samma år.

Föreningen registrerades 2002-09-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsen har sin ansvarsförsäkring hos Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltare sedan 2007-01-01 är Conzignus, Hem och Fastighet AB.

Tekniska förvaltare sedan 2005 är Rentec Fastighetsservice AB samt Wahlings Installationservice AB.

Föreningen består av 37 st bostadsrätter vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar är för tillfället 55 st.

Fastigheten består av två hus. Lägenhetsfördelningen är 8st 1,5 rok, 8 st 2 rok, 16st 3 rok samt 5 st 4 rok.

Föreningen är medlem in Fredsfors samfällighetsförening. I den ingår bostadsrättsföreningarna Bällstabacken 1, 2 och 3. Samfälligheten sköter driften av marken, garaget, markplaneringen samt leveranser av fjärrvärme och vatten. Fredsfors samfällighet ansvarar även för tak- och snöskottning inom området och för föreningens två hus.

Föreningen hanterar själv inga parkeringsplatser. Dessa hanteras genom en gemensam pool som sköts av Fredsfors samfällighet som administrerar alla parkeringsplatser och garageplatser i vårt område.

Revisor är Jonas Svensson, Auktoriserad revisor, Ernst & Young.

Bokslutsperioden löper från 1/1 till 31/12.

Fastigheten bedöms vara i mycket gott skick.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2014 har 1 st överlåtelse skett.

Det har under året hållits 9 st styrelsemöten. Protokoll från dessa finns arkiverade dels i styrelsens arkiv samt också elektroniskt hos Hem och Fastighet.

Årststämma hölls 2014-05-15.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt belopp fastställt på föreningsstämman.

På fastigheten har vi låtit besiktiga och dokumentera ytterväggar samt åtgärdat lösa klinkerplattor vid entrén till Mariehällsvägen 6. I planen för 2015 kommer vi att fortsätta åtgärda ytskikt nära marken på båda husen enligt den besiktning vi gjorde 2014.

Vi har också låtit förbättringsmåla i våra trapphus samt våningsplan för att bibehålla fräschör.

Våra hissar uppgraderades med en obligatorisk säkerhetslösning för automatisk kontroll av hisslinorna.

✓

HA
A

Föreningens ekonomi är god med ett stabilt kassaflöde. Det framgår av resultat- och balansräkning. Detta tack vare varma vinstrar samt att vi fortsatt omsätta lån med betydligt lägre räntor.

Under året har vi fortsatt med beredning för vår långsiktiga ekonomiska underhållsplan. Underhållsplanen har utvecklats i samarbete med Conzignus, Hem och Fastighet. Som ett resultat av detta samt det faktum att vi ändrat avskrivningsreglerna till K2 har vi finansierat kort- och långsiktigt underhåll enligt plan med utökad amortering av våra lån. Ytterligare kommer avgiften att höjas med 3% per 2015-03-01 för att balansera den långsiktiga ekonomiska underhållsplanen. Målsättningen är att avgiften över lång sikt skall korrigeras utifrån inflation.

Under Q1, 2015 kommer vi med hjälp av Conzignus, Hem och Fastighet att omförhandla lån omfattande 16 MSEK.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 149 539	2 122 243	2 127 336	2 040 689
Årsresultat	-319 731	-204 469	-300 816	-287 495
Soliditet, %	67	67	67	67
Yttre fond	190 080	158 400	126 720	95 040
Taxeringsvärde	50 043 210	50 043 210	35 800 000	35 800 000
Bostadsyta	2 495	2 495	2 503	2 503
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	759	744	742	711
Lån per kvm bostadsyta	10 312	10 392	10 359	10 369
Genomsnittlig skuldränta, %	2,78	3,28	3,57	3,61
Belåningsgrad, %	32,75	32,75	32,64	32,56

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 (SEK):

Balanserat resultat	-1 509 373
Årets resultat	<u>-319 731</u>
Totalt	-1 829 105

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	31 680
Balanseras i ny räkning	<u>-1 860 785</u>
	-1 829 105

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

✓



Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 150	2 122
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>2 150</i>	<i>2 122</i>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-4	-981	-1 016
Övriga kostnader	5	-70	-93
Löner och arvoden	6	-102	-97
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-598	-272
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-1 751</i>	<i>-1 478</i>
Rörelseresultat		399	645
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-719	-850
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-718</i>	<i>-849</i>
Resultat efter finansiella poster		-320	-204
Årets förlust		-320	-204

✓

2014-1A
2014 R

Balansräkning

Not 2014-12-31 2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	7	78 568	79 166
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>78 568</u>	<u>79 166</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>78 568</u>	<u>79 166</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		13	0
Övriga kortfristiga fordringar	9	71	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	144	142
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>229</u>	<u>223</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		578	505
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>578</u>	<u>505</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>807</u>	<u>728</u>

Summa tillgångar

79 375 79 894

↙

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

Not 2014-12-31 2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Insatskapital		54 755	54 755
Direkta kapitaltillskott		77	77
Fond för yttre underhåll		190	158
Summa bundet eget kapital		55 022	54 991

Fritt eget kapital

Balanserad förlust		-1 509	-1 273
Årets förlust		-320	-204
Summa fritt eget kapital		-1 829	-1 478

Summa eget kapital

53 193 53 513

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	25 729	25 929
Summa långfristiga skulder		25 729	25 929

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		145	123
Skatteskulder		0	10
Övriga kortfristiga skulder		35	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	273	320
Summa kortfristiga skulder		453	453

Summa eget kapital och skulder

79 375 79 894

Ställda säkerheter

Totalt uttagna pantbrev		26 815	26 815
Summa ställda säkerheter		26 815	26 815

7

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bällstabacken 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

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. Avskrivningsprincip för byggnad har ändrats från föregående år.

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 vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

1

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 1, Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	2014	2013
Hysesintäkter	257	266
Årsavgifter	1 893	1 857
Summa	2 150	2 122

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	27	26
Städning och fastighetsskötsel	92	103
Trädgårdsarbete	0	29
Summa	119	158

Not 3, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	72	78
Sophämtning	20	19
Summa	92	96

Not 4, Övriga driftskostnader	2014	2013
Fastighetsförsäkringar	18	15
Fastighetsskatt	33	40
Kabel-TV	134	134
Samfällighet	466	500
Summa	650	690

Not 5, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsmaterial	2	0
Kameral förvaltning	30	38
Övriga förvaltningskostnader	37	55
Summa	70	93

Not 6, Löner och arvoden	2014	2013
Revisionsarvode	27	26
Sociala avgifter	15	16
Styrelsearvode	60	55
Summa	102	97

f

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 7, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	81 470	81 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>81 470</u>	<u>81 470</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 304	-2 031
Årets avskrivning	-598	-272
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 902</u>	<u>-2 304</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>78 568</u></u>	<u><u>79 166</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 400</i>	<i>13 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 904	34 904
Taxeringsvärde mark	15 139	15 139
Summa	50 043	50 043

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	719	849
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	719	850

Not 9, Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordringar	62	62
Skattekonto	9	19
Summa	71	81

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltning	10	10
Kabel-TV	33	33
Räntor	12	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89	99
Summa	144	142

✓

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 11, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	54 755	-	-	54 755
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	158	-	32	190
Kapitaltillskott	77	-	-	77
Balanserat resultat	-1 273	-204	-32	-1 509
Årets resultat	-204	204	-320	-320
Eget kapital 2014-12-31	53 513	0	-320	53 193

Not 12, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Swedbank	2015-11-25	2,87 %	7 972	7 972
Swedbank	2015-03-25	3,6 %	7 972	7 972
Swedbank	2015-01-28	1,58 %	4 992	4 992
Swedbank	2015-01-28	1,58 %	4 792	4 992
Summa		2,45 %	25 729	25 928

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
El	7	7
Förutbetalda avgifter/hyror	199	157
Löner	0	30
Räntor	0	52
Sociala avgifter	0	10
Utgiftsräntor	41	38
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	26
Summa	273	320

✓

JA
KG R

Underskrifter

Bränna, 23 april 2015

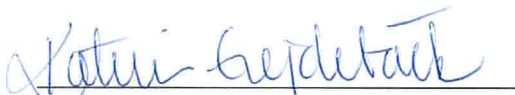
Ort och datum



Anders Paulsson



Staffan Kindstrand



Patrik Bylund genom

Katrin Gejdebäck, suppleant



Henrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04 - 28



Ernst & Young

Jonas Svensson

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 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 och bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas 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 2014 och av dess finansiella resultat för året 2014-01-01-2014-12-31 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 och förvaltning för BRF BÄLLSTABACKEN 2 för år 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 och som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 eller på annat sätt har handlat i strid med 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 årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26/4 -2015

Ernst & Young AB


Jonas Svensson
Auktoriserad revisor