

Årsredovisning 2017

BRF BÄLLSTABACKEN 2 769608-7969

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bällstabacken 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. 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 samt 3 Fredsfors Samfällighetsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fredsfors 16 på adresserna Mariehällsvägen 4-6 i Bromma. Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 495 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Staffan Kindstrand	Ordförande (ledamot)
Bo Blumenthal	Ledamot
Henrik Andersson	Ledamot
Per Östman	Kassör (ledamot)
Thomas Lindgren	Suppleant
Peter Kogg	Ledamot
Leena Kårwik Hagman	Suppleant

Valberedning

Magnus Moberg och Katrin Gejdeback.

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 2017-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

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

- Arbetet med att förbättra utebelysningen vid husen och lekplatsen har fortsatt och vid tiden för stämman ska det ha installerats belysning utmed hus #4 och på lekplatsen.
- Det har under året gjorts en förstudie om möjligheterna till att installera laddplatser för bilar inom samfälligheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 2017 amortera 500 000 kr. Genom att amortera extra mycket nu rustar vi föreningen för att stå stark ekonomiskt även i tider med högre räntor.

Avgifterna var oförändrade 2017. Avgifterna är avvägda mot den långsiktiga underhållsplanen och i dagsläget är inga avgiftsförändringar planerade.

Under året har samfälligheten höjd sina avgifter med 15%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under 2017 börjat med matavfallsinsamling.

Övriga uppgifter

Fastigheten bebyggdes 2004 och förvärvades av föreningen i juni samma år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och styrelsen är ansvarsförsäkrad. Föreningen Bällstabacken 2 bildar tillsammans med Brf Bällstabacken 1 samt 3 Fredsfors Samfällighetsförening.

Uppvärmning sker idag via fjärrvärme.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 56 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 201	2 208	2 193	2 150
Resultat efter fin. poster	97	299	40	-320
Soliditet, %	69	68	68	67
Yttre fond	285	253	222	190
Taxeringsvärde	62 584	62 584	50 043	50 043
Bostadsyta, kvm	2 495	2 495	2 495	2 495
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	781	781	777	759
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 508	9 709	10 029	10 312
Genomsnittlig skuldränta, %	0,65	0,67	1,69	2,78
Belåningsgrad, %	30,90	31,31	32,09	32,75

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	54 755	-	-	54 755
Fond, yttre underhåll	253	-	32	285
Kapitaltillskott	77	-	-	77
Balanserat resultat	-1 853	299	-32	-1 585
Årets resultat	299	-299	90	90
<i>Eget kapital</i>	<i>53 532</i>	<i>0</i>	<i>90</i>	<i>53 622</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 585
Årets resultat	90
Totalt	-1 495

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	32
Balanseras i ny räkning	-1 527
	-1 495

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 201	2 208
Rörelseintäkter		-0	0
Summa rörelseintäkter		2 201	2 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 146	-960
Övriga externa kostnader	8	-108	-94
Personalkostnader	9	-107	-92
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-598	-598
Summa rörelsekostnader		-1 959	-1 744
Rörelseresultat		242	464
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-152	-165
Summa finansiella poster		-152	-165
Resultat efter finansiella poster		90	299
Årets resultat		90	299

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	76 773	77 371
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>76 773</u>	<u>77 371</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>76 773</u>	<u>77 371</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	9
Övriga fordringar	12	34	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	169	151
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>208</u>	<u>161</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		850	661
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>850</u>	<u>661</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 058</u>	<u>822</u>
Summa tillgångar		<u>77 831</u>	<u>78 193</u>

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 832	54 832
Fond för yttre underhåll		285	253
Summa bundet eget kapital		55 117	55 086
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 585	-1 853
Årets resultat		90	299
Summa fritt eget kapital		-1 495	-1 553
Summa eget kapital		53 622	53 532
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	23 724	24 224
Summa långfristiga skulder		23 724	24 224
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		144	116
Skatteskulder		49	26
Övriga kortfristiga skulder		49	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	244	254
Summa kortfristiga skulder		485	438
Summa eget kapital och skulder		77 831	78 193

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 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, p-platser	251	259
Årsavgifter, bostäder	1 949	1 949
Summa	2 201	2 208

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	28	27
Fastighetsskötsel	8	9
Städning	79	78
Övrigt	2	1
Summa	117	116

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	121	52
Summa	121	52

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Stamspolning	49	0
Summa	49	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	74	73
Sophämtning	23	22
Summa	97	95

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	18	17
Fastighetsskatt	58	57
Kabel-TV	134	134
Samfällighet	548	487
Övrigt	3	3
Summa	761	697

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Kameral förvaltning	42	41
Revisionsarvoden	18	18
Övriga förvaltningskostnader	47	36
Summa	108	94

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	25	22
Styrelsearvoden	80	70
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	107	92

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	152	165
Summa	152	165

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	81 470	81 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 470	81 470
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 099	-3 501
Årets avskrivning	-598	-598
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 697	-4 099
Utgående restvärde enligt plan	<u>76 773</u>	<u>77 371</u>
<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	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	34	1
Summa	34	1

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	8	7
Förvaltning	11	11
Kabel-TV	34	34
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117	100
Summa	169	151

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank	2018-01-28	0,52 %	3 337	3 837
Swedbank	2018-03-28	0,66 %	4 992	4 992
Swedbank	2018-12-28	0,60 %	7 972	7 972
Swedbank	2018-02-28	0,35 %	7 422	7 422
Summa			23 724	24 224

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	8	7
Förutbetalda avgifter/hyror	201	203
Utgiftsräntor	9	18
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	26
Summa	244	254

Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	26 815	26 815
Summa	26 815	26 815

Underskrifter

Stockholm, 2018 - 03 - 26

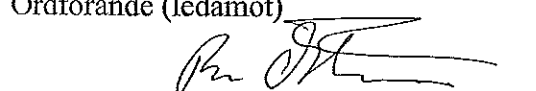
Ort och datum

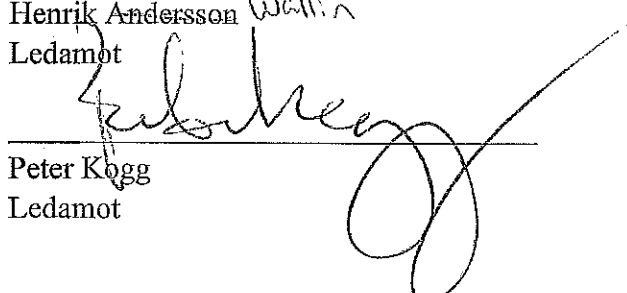



Staffan Kindstrand
Ordförande (ledamot)



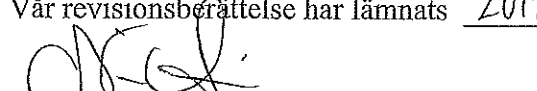
Henrik Andersson Wallin
Ledamot


Per Östman
Sekreterare (ledamot)


Peter Kogg
Ledamot


Bo Blumenthal
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 26


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 2017.

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 2017 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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.

Parameter

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 2017 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 revisionssed 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 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 26 mars 2018

Parameter Revision AB



Nina Åström

Auktoriserad revisor