

Årsredovisning 2012

BRF BÄLLSTABACKEN 2 769608-7969

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

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

7

AAA
R

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Anders Paulsson (Ordförande), Staffan Kindstrand (Kassör), Patrik Bylund (Ordinarie medlem i styrelsen), Magnus Moberg (Ordinarie medlem i styrelsen), Thomas Lindgren (Ordinarie medlem i styrelsen), Lars-Erik Sandberg (Suppleant) och Bo Blumenthal (Suppleant).

Revisorer

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst&Young

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2007-01-01 är Conzignus, Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare sedan 2005 är Rentec Fastighetsservice AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret

Sammanträden

Det har under 2012 kallats till 10 st styrelsemöten. Protokoll ifrån dessa kan begäras från någon i styrelsen.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 53 st medlemmar. Under året har 6 st överlåtelse skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 37 st medlemslägenheter vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Lägenhetsfördelningen är 8st 1,5 rok, 8st 2 rok, 16st 3 rok och 5st 4 rok.

Föreningen är medlem i Fredsfors samfällighetsförening, i den ingår bostadsrättsföreningarna Bällstabacken 1,2 och 3. Samfällighetsföreningen sköter driften av marken, garaget, markparkeringen samt leveranser av fjärrvärme och vatten. Fredsfors samfällighet ansvarar även för tak och snöskottning inom området.

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

Lekplatsen fräschades upp med ny lekutrustning. Ny grill införskaffades. Nytt staket sattes upp mot allmänningen.

7

Fastigheten

Trädgårdsskötsel samt gräsklippning sköts av Rentec Fastighetservice via samfälligheten. Rentec ansvarar och för den tekniska servicen till föreningen.

Skötsel och underhåll av gemensamma utrymmen såsom återvinningsrum, lekplats, gästparkering etc. ansvarar samfälligheten för.

Utförda underhåll

Under året har föreningen genomfört följande kort-och långsiktiga underhållsaktiviteter:

- Översyn och reparation av våra hissar
- OVK-kontroll (obligatorisk ventilationskontroll)
- Stamspolning i alla lägenheter
- Friskluftfilterbyten
- Förbättrat inbrottsskydd

Planerade underhåll

Inom ramen för Fredsfors verksamhet ses markförhållanden kring våra hus över kopplat till risk för fuktskador på ytterväggarnas nederkant.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning framgår av resultat- och balansräkning.

Under året lades ett av föreningens lån om vilket på årsbasis sänker räntekostnaden för det lånet med ca 70 000 kr. Ytterligare har vi konsoliderat alla fyra lånen till en bank (Swedbank) för att stärka vår förhandlingsposition vid räntediskussioner.

Under 2012 har ett antal relativt kostsamma underhållsåtgärder genomförts, se även under punkten Utförda underhåll.

Avgiften hölls oförändrad.

Arvode

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda på föreningsstämman.

f

Nyckeltal (SEK)

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 127 336	2 040 689	1 963 186	1 875 741
Årsresultat	-300 816	-287 495	-77 843	-119 004
Yttre fond	126 720	95 040	63 360	31 680
Taxeringsvärde	35 800 000	35 800 000	35 800 000	60 000 000
Bostadsyta	2 503	2 503	2 503	2 503
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	742	711	700	667
Lån per kvm bostadsyta	10 359	10 369	10 411	10 453
Genomsnittlig skuldränta, %	3,57	3,61	2,81	3,15
Belåningsgrad, %	32,64	32,56	32,58	32,60

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-300 816
Ansamlad förlust	-940 729
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-1 241 544</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

31 680
<u>-1 273 224</u>
<u>-1 241 544</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

4

AVA

Q

Resultaträkning

	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 858	1 779
Hysesintäkter		269	262
Övriga intäkter		0	0
Summa nettoomsättning		<u>2 127</u>	<u>2 041</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-142	-117
Reparation och underhåll	3	-89	-51
Taxebundna kostnader	4	-98	-120
Fastighetsförsäkring		-17	-16
Fastighetsskatt		-33	-32
Övriga driftskostnader	5	-671	-697
Kameral förvaltning		-36	-35
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-106	-52
Löner och övriga personalkostnader		-23	-10
Övriga kostnader		-15	-17
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 231</u>	<u>-1 146</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-272	-272
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>624</u>	<u>622</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	3
Räntebidrag		1	27
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-927	-938
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-925</u>	<u>-909</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-301</u>	<u>-287</u>
ÅRETS FÖRLUST		<u>-301</u>	<u>-287</u>

f

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	79 439	79 711
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>79 439</u>	<u>79 711</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		71	72
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	138	149
Kassa och bank		406	456
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>615</u>	<u>677</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>80 054</u></u>	<u><u>80 388</u></u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		54 755	54 755
Reservfond och fond för yttre underhåll		204	172
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>54 959</u>	<u>54 927</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-941	-622
Årets förlust		-301	-287
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 242</u>	<u>-909</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u><u>53 717</u></u>	<u><u>54 018</u></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	25 929	25 850
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>25 929</u>	<u>25 850</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	105
Leverantörsskulder		124	112
Övriga kortfristiga skulder		18	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	266	303
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>408</u>	<u>520</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>80 054</u></u>	<u><u>80 388</u></u>
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	12	26 815	26 815
		Inga	Inga

4

AMA
R

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bällstabacken 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,39 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Inkomst- och fastighetsskatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 365 SEK per bostad.

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.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2012	2011
Besiktningar och service	46	29
Städning och fastighetsskötsel	92	88
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	3	0
Summa	<u>142</u>	<u>117</u>

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	89	51
Summa	<u>89</u>	<u>51</u>

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	81	102
Sophämtning	18	18
Summa	<u>98</u>	<u>120</u>

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Kabel-TV	134	134
Samfälligheter	537	564
Summa	<u>671</u>	<u>697</u>

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Revisionsarvoden	31	18
Styrelsearvoden	74	34
Summa	<u>106</u>	<u>52</u>

7

Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 470	81 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 470	81 470
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 759	-1 487
Årets avskrivningar	-272	-272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 031	-1 759
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	79 439	79 711
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	13 400	13 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000	27 000
Taxeringsvärde mark	8 800	8 800
	<u>35 800</u>	<u>35 800</u>

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	33	33
Räntor	0	0
Övriga poster	95	106
Summa	<u>138</u>	<u>149</u>

Not 9, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	54 755 000	-	-	54 755 000
Fond, yttre underhåll	95 040	-	31 680	126 720
Kapitaltillskott	77 260	-	-	77 260
Balanserat resultat	-621 554	-287 495	-31 680	-940 729
Årets resultat	-287 495	287 495	-300 816	-300 816
Eget kapital 2012-12-31	<u>54 018 251</u>	<u>0</u>	<u>-300 816</u>	<u>53 717 436</u>

f

ALM
R

Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Swedbank	7 972 000 kr	2,87 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2015-11-25.
Swedbank	7 972 000 kr	3,602 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2015-03-25.
Swedbank	4 992 280 kr	3,29 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2014-01-24.
Swedbank	<u>4 992 280 kr</u>	3,29 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2014-01-24.
	25 928 560 kr	

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	7	11
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	137	162
Räntor	97	104
Övriga poster	<u>26</u>	<u>26</u>
Summa	266	303

Not 12, Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>26 815</u>	<u>26 815</u>
	26 815	26 815

f

Underskrifter

Bianura den 3/5-2013

Ort och datum

Anders Paulsson

Anders Paulsson

Thomas Lindgren

Thomas Lindgren

Staffan Kindstrand

Staffan Kindstrand

Magnus Moberg

Magnus Moberg

Patrik Bylund

Patrik Bylund

Min revisionsberättelse har lämnats 2013 - 05 - 03

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 2012-12-31.

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 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 2012 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.

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 2012-12-31.

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.

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 bostadsrättslagen.

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 3 maj 2013

Ernst & Young AB


Jonas Svensson
Auktoriserad revisor