

Årsredovisning 2011

BRF BÄLLSTABACKEN 2 769608-7969

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Anders Paulsson (Ordförande), Zandra Hamming (Styrelsemedlem), Staffan Kindstrand (Kassör), Lars-Erik Sandberg (Sekreterare), Thomas Lindgren (Styrelsemedlem), Hans-Henrik Helldahl (Suppleant), Bo Blumenthal (Suppleant) och Patrik Bylund (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 2011 kallats till 9 st styrelsemöten. Protokoll ifrån dessa kan begäras från någon i styrelsen.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 53 st medlemmar. Under året har 8 st överlåtelser 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.

Fastigheten

Trädgårdsskötsel samt gräsklippning sköts av Rentec Fastighetsservice via samfälligheten.

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



Utförda underhåll

Mindre servicereparationer och underhåll av hissar har skett.

Planerade underhåll

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

För vår förening planeras förbättrat inbrottskydd.

Ekonomi

Styrelsen bevakar löpande eventuella ökande kostnader inklusive ränteläget ifall det skulle behövas en avgiftshöjning. Speciellt ser styrelsen över aktuella lån och låneräntor.

Föreningens ekonomiska ställning framgår av resultat och balansräkning.

Arvode

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

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Vi har haft en gynnsam vinter tack vare en mild och relativt snöfattig vinter varför kostnaderna inom Fredsfors samfällighet för el, vatten och värme varit lägre än budgeterat.

Styrelsen följer löpande ränteutvecklingen med syfte att minimera räntekostnaderna för föreningen.

Det har varit två inbrott i källarutrymmena under vintern 2011/2012 varför styrelsen beslutat förstärka inbrottskyddet.

Nyckeltal (SEK)

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	2 040 689	1 963 186	1 875 741	1 836 360
Årsresultat	-287 495	-77 843	-119 004	-341 308
Yttre fond	95 040	63 360	31 680	31 680
Taxeringsvärde	35 800 000	35 800 000	60 000 000	60 000 000
Bostadsyta	2 503	2 503	2 503	2 503
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	711	700	667	667
Lån per kvm bostadsyta	10 369	10 411	10 453	10 495
Genomsnittlig skuldränta, %	3,61	2,81	3,15	4,19
Belåningsgrad, %	32,56	32,58	32,60	32,62

✍

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-287 495
Balanserad förlust	-621 554
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-909 049</u>

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

31 680
<u>-940 729</u>
<u>-909 049</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.

7

Resultaträkning

	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 779	1 753
Hysesintäkter		262	211
Övriga intäkter		0	-0
Summa nettoomsättning		<u>2 041</u>	<u>1 963</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-117	-136
Reparation och underhåll	3	-51	-54
Taxebundna kostnader	4	-120	-115
Fastighetsförsäkring		-16	-18
Fastighetsskatt		-32	0
Övriga driftskostnader	5	-697	-648
Kameral förvaltning		-35	-35
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-52	-59
Löner och övriga personalkostnader		-10	-12
Övriga kostnader		-17	-16
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 146</u>	<u>-1 093</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-272	-272
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>622</u>	<u>598</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntebidrag		27	61
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-938	-734
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-2
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-909</u>	<u>-676</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-287</u>	<u>-78</u>
ÅRETS FÖRLUST		<u>-287</u>	<u>-78</u>

1

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	79 711	79 983
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>79 711</u>	<u>79 983</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		72	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	149	148
Kassa och bank		456	591
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>677</u>	<u>828</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>80 388</u></u>	<u><u>80 811</u></u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		54 755	54 755
Reservfond och fond för yttre underhåll		172	141
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>54 927</u>	<u>54 896</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-622	-512
Årets förlust		-287	-78
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-909</u>	<u>-590</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u><u>54 018</u></u>	<u><u>54 306</u></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	25 850	25 955
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>25 850</u>	<u>25 955</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		105	105
Leverantörsskulder		112	111
Skatteskulder		0	98
Övriga kortfristiga skulder		0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	303	236
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>520</u>	<u>551</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>80 388</u></u>	<u><u>80 811</u></u>
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	12	26 815	26 815
		Inga	Inga

✂

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 1 303 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.

7

Not 2, Fastighetsskötsel

	2011	2010
Besiktningar och service	29	33
Städning och fastighetsskötsel	88	103
Summa	117	136

Not 3, Reparation och underhåll

	2011	2010
Rep./underhåll fast	51	54
Summa	51	54

Not 4, Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	102	95
Sophämtning	18	20
Summa	120	115

Not 5, Övriga driftskostnader

	2011	2010
Kabel-TV	134	133
Samfälligheter	564	515
Summa	697	648

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2011	2010
Revisionsarvoden	18	18
Styrelsearvoden	34	41
Summa	52	59

f

Not 7, Byggnad och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 470	81 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 470	81 470
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 487	-1 215
Årets avskrivningar	<u>-272</u>	<u>-272</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 759	-1 487
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>79 711</u>	<u>79 983</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	13 400	13 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000	27 000
Taxeringsvärde mark	<u>8 800</u>	<u>8 800</u>
	35 800	35 800

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förvaltning	9	0
Kabel-TV	33	0
Övriga poster	<u>106</u>	<u>148</u>
Summa	149	148

Not 9, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	54 755 000	-	-	54 755 000
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	63 360	-	31 680	95 040
Kapitaltillskott	77 260	-	-	77 260
Balanserat resultat	-512 031	-77 843	-31 680	-621 554
Årets resultat	<u>-77 843</u>	<u>77 843</u>	<u>-287 495</u>	<u>-287 495</u>
Eget kapital 2011-12-31	54 305 746	0	-287 495	54 018 251

7

Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Swedbank	7 972 000 kr	3,9 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2015-03-25.
Nordea Hypotek	5 005 405 kr	3,55 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2012-02-26.
Nordea Hypotek	5 005 405 kr	3,211 % ränta per 2011-12-31, 3 månaders rörlig ränta.
Swedbank	7 972 000 kr	3,602 % ränta per 2011-12-31, rörlig ränta.
Varav	105 000 kr	amorteras inom 12 månader

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
El	11	10
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	162	133
Räntor	104	86
Övriga poster	26	8
Summa	303	236

Not 12, Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	26 815	26 815
	26 815	26 815

✍

Underskrifter

Bromma den 15/5, 2012

Ort och datum

Anders Paulsson

Anders Paulsson

Thomas Lindgren

Thomas Lindgren

Staffan Kindstrand

Staffan Kindstrand

Lars-Erik Sandberg

Lars-Erik Sandberg

Zandra Hamning

Zandra Hamning

Min revisionsberättelse har avgivits 2012 - 05 - 15

Jonas Svensson
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bällstabacken 2, org.nr 769608-7969

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Bällstabacken 2 för år 2011.

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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för brf Bällstabacken 2 för år 2011.

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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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.

Uppsala den 15/5 2012

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor