

# Årsredovisning 2010

## BRF BÄLLSTABACKEN 2 769608-7969

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

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

Magnus Isaksson (Ledamot), Glenn Alexandersson (Ledamot), Thomas Lindgren (Ledamot), Lars-Erik Sandberg (Ledamot), Bo Blumenthal (Suppleant), Hans-Henrik Helldahl (Suppleant), Patrik Bylund (Suppleant)

### Revisorer

Jonas Svensson.

### Förvaltning

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

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret

### Sammanträden

Det har under 2010 kallats till 7st styrelsemöten. Protokoll ifrån dessa kan begäras av någon i styrelsen.

### Medlemmar

Föreningen har för tillfället 55 st medlemmar. Under året har 6 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

Under år 2010 har det ej genomförts några större underhållsarbeten.

Golvvärmens i trapphuset på Mariehällsvägen 6 har genomgått en reparation på grund av ett mindre läckage, det är nu åtgärdat.

Mindre servicereparationer och underhåll av hissar samt tvättstuga har skett.

### Ekonomi

Styrelsen bevakar löpande eventuella ökande kostnader inklusive ränteläget ifall det skulle behövas en avgiftshöjning.

Föreningens ekonomiska ställning framgår av resultat och balansräkningen.

### Arvode

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

### Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fredsforss samfällighet har haft ännu en ekonomisk ansträngd vinter, samt att kostnaderna för el, vatten och värme har ökat mer än budgeterat.

Samfälligheten har per den 31 Mars 2011 på grund av dessa ökade kostnader aviserat en ny budget för kommande period och det innebär att debiteringarna jämt mot bostadsrättsföreningarna som ingår i sammfälligheten kommer att justeras upp med ungefär 10% (jämfört mot budgeten 2010) med start 2011-07-05.

För att kompensera denna ökade utgift föreslår styrelsen att avgiften skall ökas med 6 % från och med 1 September 2011. Beslut om detta fattas på årstämman.

### Övrig rubrik

Samfälligheten har beslutat att de tre parkeringsplatser som idag finns längsmed betongväggen vid infarten till innergården kommer att göras om till gästparkeringar som kan nyttjas av besökande gäster under icke snöperiod. De som står på dessa platser per idag kommer att ha förtur att placeras om på andra kommande lediga platser.

### Nyckeltal (SEK)

	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	1 963 186	1 875 741	1 836 360	1 848 746
Årsresultat	-77 843	-119 004	-341 308	-55 912
Yttre fond	63 360	31 680	31 680	45 580
Taxeringsvärde	35 800 000	60 000 000	60 000 000	60 000 000
Bostadsyta	2 503	2 503	2 503	2 481
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	700	667	667	675
Lån per kvm bostadsyta	10 411	10 453	10 495	10 588
Genomsnittlig skuldränta, %	2,81	3,15	4,19	3,89
Belåningsgrad, %	32,58	32,60	32,62	32,51

**Förslag till disposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-77 843
Balanserad förlust	-512 031
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-589 874</u>

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

31 680
<u>-621 554</u>
<u>-589 874</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.

*A*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		1 753	1 669
Hysesintäkter		211	199
Övriga intäkter		-0	7
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>1 963</u>	<u>1 876</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-136	-153
Reparation och underhåll	3	-54	-29
Taxebundna kostnader	4	-115	-104
Fastighetsförsäkring		-18	-20
Fastighetsskatt		0	-98
Övriga driftskostnader	5	-648	-428
Kameral förvaltning		-35	-32
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-59	-67
Löner och övriga personalkostnader		-12	-16
Övriga kostnader		-16	-21
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-1 093</u>	<u>-968</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-272	-272
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<u>598</u>	<u>635</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntebidrag		61	75
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-734	-825
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-5
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-676</u>	<u>-754</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<u>-78</u>	<u>-119</u>
Skatt		0	-0
<b>ÅRETS FÖRLUST</b>		<u>-78</u>	<u>-119</u>

1

<b>Balansräkning</b>	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	79 983	80 255
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>79 983</u>	<u>80 255</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	148	107
Kassa och bank		591	711
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>738</u>	<u>818</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>80 722</u>	<u>81 073</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		54 755	54 755
Reservfond och fond för yttre underhåll		141	109
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>54 896</u>	<u>54 864</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-512	-361
Årets förlust		-78	-119
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-590</u>	<u>-480</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<u>54 306</u>	<u>54 384</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	25 955	26 060
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>25 955</u>	<u>26 060</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		105	105
Leverantörsskulder		111	84
Skatteskulder		8	199
Övriga kortfristiga skulder		-0	-4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	236	246
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>461</u>	<u>630</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>80 722</u>	<u>81 073</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Ansvarsförbindelser	12	26 815	26 815
		Inga	Inga

7

## 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 1 272 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**

	2010	2009
Besiktningar och service	33	29
Städning och fastighetsskötsel	103	89
Trädgårdsarbete	0	35
<b>Summa</b>	<b>136</b>	<b>153</b>

**Not 3, Reparation och underhåll**

	2010	2009
Rep./underhåll fast	54	29
<b>Summa</b>	<b>54</b>	<b>29</b>

**Not 4, Taxebundna kostnader**

	2010	2009
El	95	87
Sophämtning	20	17
<b>Summa</b>	<b>115</b>	<b>104</b>

**Not 5, Övriga driftskostnader**

	2010	2009
Kabel-TV	133	9
Samfälligheter	515	420
<b>Summa</b>	<b>648</b>	<b>428</b>

**Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden**

	2010	2009
Revisionsarvoden	18	15
Styrelsearvoden	41	52
<b>Summa</b>	<b>59</b>	<b>67</b>





**Not 7, Byggnad och mark**

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	81 470	81 470
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>81 470</u>	<u>81 470</u>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 215	-942
Årets avskrivningar	-272	-272
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-1 487</u>	<u>-1 215</u>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>79 983</u>	<u>80 255</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	13 400	13 400
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 000	48 800
Taxeringsvärde mark	<u>8 800</u>	<u>11 200</u>
	<b>35 800</b>	<b>60 000</b>

**Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga poster	148	107
<b>Summa</b>	<u>148</u>	<u>107</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
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	31 680	-	31 680	63 360
Kapitaltillskott	77 260	-	-	77 260
Balanserat resultat	-361 347	-119 004	-31 680	-512 031
Årets resultat	-119 004	119 004	-77 843	-77 843
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	<u>54 383 589</u>	<u>0</u>	<u>-77 843</u>	<u>54 305 746</u>

### Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Swedbank	7 972 000 kr	3,602 % ränta per 2010-12-31, bundet till 2015-03-25.
Nordea Hypotek	5 057 905 kr	4,12 % ränta per 2010-12-31, bundet till 2011-08-26.
Nordea Hypotek	5 057 905 kr	2,51 % ränta per 2010-12-31, bundet till 2011-02-26.
Swedbank	7 972 000 kr	2,913 % ränta per 2010-12-31, rörlig ränta.
Varav	105 000 kr	amorteras inom 12 månader

### Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	133	139
Upplupna räntor	86	92
Övriga poster	18	15
<b>Summa</b>	<b>236</b>	<b>246</b>

### Not 12, Ställda säkerheter

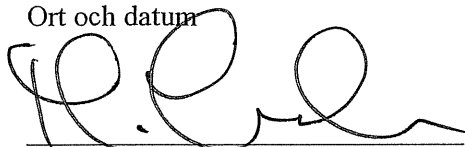
	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	26 815	26 815
	<b>26 815</b>	<b>26 815</b>



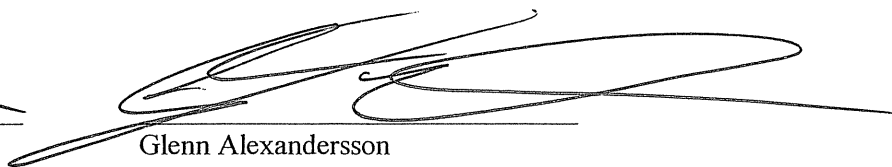
## Underskrifter

Stockholm 20110502

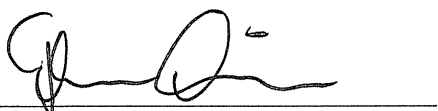
Ort och datum



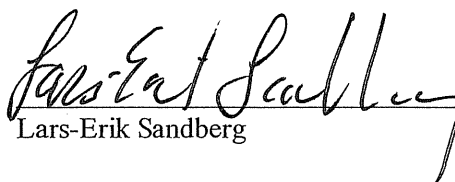
Magnus Isaksson



Glenn Alexandersson



Thomas Lindgren



Lars-Erik Sandberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2011 - 05 - 06

  
Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Brf Bällstabacken 2

Org.nr 769608-7969

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bällstabacken 2 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att vår revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 6/5 2011

  
Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor