

Årsredovisning 2016

BRF BÄLLSTABACKEN 2 769608-7969

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-09-25.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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	Suppleant
Henrik Andersson	Ledamot
Per Östman	Sekreterare (ledamot)
Thomas Lindgren	Suppleant
Patrik Bylund	Kassör (ledamot)
Leena Kårwik Hagman	Suppleant

Valberedning

Magnus Moberg och Katrin Gejdebäck.

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 2016-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 208	2 193	2 150	2 122
Resultat efter fin. poster	299	40	-320	-204
Soliditet, %	68	68	67	67
Yttre fond	253	222	190	158
Taxeringsvärde	62 584	50 043	50 043	50 043
Bostadsyta, kvm	2 495	2 495	2 495	2 495
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	781	777	759	744
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 709	10 029	10 312	10 392
Genomsnittlig skuldränta, %	0,67	1,69	2,78	3,28
Belåningsgrad, %	31,31	32,09	32,75	32,75

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	54 755	-	-	54 755
Fond, yttre underhåll	222	-	32	253
Kapitaltillskott	77	-	-	77
Balanserat resultat	-1 861	40	-32	-1 853
Årets resultat	40	-40	299	299
<i>Eget kapital</i>	<i>53 233</i>	<i>0</i>	<i>299</i>	<i>53 532</i>

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 853
Årets resultat	299
Totalt	-1 553

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	32
Balanseras i ny räkning	-1 585
	-1 553

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

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

- Buskar och träd på våra gårdar har beskurits av arborist.
- Samfälligheten har förbättrat utebelysningen vid husen och på gården med LED-ljus och det arbetet fortsätter 2017.
- Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp har servats och reparerats.
- Nya friskluftsfiler har distribuerats till alla medlemmar för byte i lägenheterna.

Samfälligheten har anordnat två städdagar med god uppslutning och stämning för att främja en god boendemiljö och sammanhållning.

Styrelsen har arbetat för att förbättra informationsspridningen via epost efter insamling av e-postadresser till medlemmarna och via hemsidan ballstabacken2.se.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 56 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

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 2016 amortera drygt tre gånger så mycket som planerat. Genom att amortera extra mycket nu rustar vi föreningen för att stå stark ekonomiskt även i tider med högre räntor.

Avgifterna var oförändrade 2016. Avgifterna är avvägda mot den långsiktiga underhållsplanen och i dagsläget är inga avgiftsförändringar planerade.

Förändringar i avtal

Styrelsen arbetar för att föreningen ska börja med matavfallsåtervinning. Processen är påbörjad men väntetiderna långa för att få komma igång.

Övriga uppgifter

Fastigheten bebyggdes 2004 och förvärvades av föreningen i juni samma år. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och styrelsen är ansvarsförsäkrad. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	77 371	77 969
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>77 371</i>	<i>77 969</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>77 371</u>	<u>77 969</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	5
Övriga fordringar	10	1	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	151	142
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>161</i>	<i>166</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		661	534
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>661</i>	<i>534</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>822</u>	<u>700</u>
Summa tillgångar		<u>78 193</u>	<u>78 669</u>

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 208	2 193
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 208	2 193
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-960	-929
Övriga externa kostnader	6	-94	-107
Personalkostnader	7	-92	-89
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-598	-598
Summa rörelsekostnader		-1 744	-1 724
Rörelseresultat		464	469
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-165	-430
Summa finansiella poster		-165	-429
Resultat efter finansiella poster		299	40
Årets resultat		299	40

Tilläggsupplysningar

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 föreningsstämman 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 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hyresintäkter, p-platser	259	253
Årsavgifter, bostäder	1 949	1 940
Övriga intäkter	0	0
Summa	2 208	2 193

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	27	37
Städning och fastighetsskötsel	88	87
Trädgårdsarbete	0	20
Övrigt	1	0
Summa	116	144

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 832	54 832
Fond för yttre underhåll		253	222
Summa bundet eget kapital		55 086	55 054
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 853	-1 861
Årets resultat		299	40
Summa fritt eget kapital		-1 553	-1 821
Summa eget kapital		53 532	53 233
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	24 224	25 024
Summa långfristiga skulder		24 224	25 024
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		116	113
Skatteskulder		26	3
Övriga kortfristiga skulder		43	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	254	257
Summa kortfristiga skulder		438	413
Summa eget kapital och skulder		78 193	78 669

Not 9, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	81 470	81 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 470	81 470
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 501	-2 902
Årets avskrivning	-598	-598
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 099	-3 501
Utgående restvärde enligt plan	77 371	77 969
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 400</i>	<i>13 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 810	34 904
Taxeringsvärde mark	22 774	15 139
Summa	62 584	50 043

Not 10, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	1	18
Summa	1	18

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	7	0
Förvaltning	11	10
Kabel-TV	34	33
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100	98
Summa	151	142

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank	2017-02-28	0,43 %	3 837	4 337
Swedbank	2017-03-24	0,76 %	4 992	4 992
Swedbank	2017-02-24	0,9 %	7 972	7 972
Swedbank	2017-01-28	0,39 %	7 422	7 722
Summa			24 224	25 024

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	52	51
Summa	52	51

Not 4, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	73	75
Sophämtning	22	21
Summa	95	96

Not 5, Övriga driftskostnader	2016	2015
Fastighetsförsäkringar	17	19
Fastighetsskatt	57	33
Kabel-TV	134	134
Samfällighet	487	452
Övrigt	3	0
Summa	697	638

Not 6, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	1	0
Juridiska kostnader	0	4
Kameral förvaltning	41	23
Revisionsarvoden	18	26
Övriga förvaltningskostnader	35	55
Summa	94	107

Not 7, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	22	19
Styrelsearvoden	70	70
Summa	92	89

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	165	430
Summa	165	430

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
El	7	8
Förutbetalda avgifter/hyror	203	203
Utgiftsräntor	18	22
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	26
Summa	254	257

Not 14, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	26 815	26 815
Summa	26 815	26 815

Underskrifter

Bromma 2017-04-24

Ort och datum



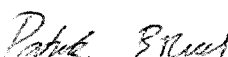
Staffan Kindstrand
Ordförande (ledamot)



Henrik Andersson
Ledamot



Per Östman
Sekreterare (ledamot)



Patrik Bylund
Kassör (ledamot)

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Parameter Revision AB
Nina Åström
Auktoriserad revisor

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 2:s årsredovisning/ekonomiska rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2016. Tanken bakom detta uttalande är att ge stöd till er i ert uttalande angående huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild samt huruvida ni kan rekommendera stämman att bevilja styrelsen ansvarsfrihet.

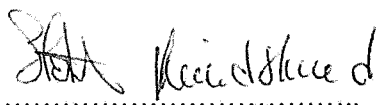
Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Årsredovisningen

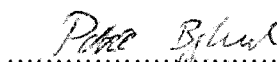
- För att uppfylla vårt ansvar för föreningens ekonomi har vi genom avtal anlitat den ekonomiska förvaltaren Conzignus för att erhålla den kompetens och kunskap som krävs för att säkerställa att vår bostadsrättsförenings årsredovisning ger en rättvisande bild av resultat och ställning genom att den uppfyller de lagar och redovisningsregler som gäller idag.
- Betydelsefulla antaganden, som exempelvis föreningens byggnads bedömda livslängd som används för att beräkna avskrivningskostnader samt den avskrivningsmetod vi beskriver under Redovisningsprinciper i årsredovisningen, bedöms som rimliga.
- Om det har skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har upplysning om detta lämnats i förvaltningsberättelsen i årsredovisningen.
- Eventuella felaktigheter som inte har rättats har vi diskuterat med er och de bedöms som oväsentliga för årsredovisningen som helhet.

Lämnad information

- Vi har tillsammans med vår ekonomiska förvaltare försett er med all information som ni kan behöva för att kunna utföra er granskning i enlighet med uppdragsbekräftelsen, t.ex. styrelseprotokoll, stämmoprotokoll, relevanta avtal, offerter, all bokföring, alla verifikationer.
- Enligt vår kännedom har alla transaktioner bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i redovisningen och årsredovisningen. Väsentliga affärshändelser såsom större underhåll har redogjorts för i förvaltningsberättelsen.
- Styrelsen har agerat för att förvalta föreningens ekonomi på bästa sätt för föreningens medlemmar. Vid upphandlingar av varor och tjänster har styrelsen agerat oberoende för föreningens bästa och tillämpat föreningens rutiner för godkännande och attest av fakturor.
- Föreningen har inga pågående tvister med varken extern part eller föreningsmedlem. I den mån någon tvist föreligger har vi upplyst er om detta.
- När det kommit till vår kännedom att det skett eller att vi misstänkt att det skett väsentliga överträdelser av lagar eller redovisningsrekommendationer har vi upplyst er om det.



.....
Ledamot, ordförande



.....
Ledamot

Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 2

Stockholm 2017-04-19

Hej,

Nedan bifogar vi ett uttalande för styrelsens genomgång och underskrift. Detta skriftliga uttalande ber vi alla våra kunder skriva under i samband med att årsredovisningen lämnas till oss.

Anledningen till att vi vill att ni skriver under uttalandet är att vi följer en revisionsstandard som kallas ISA, International Standard on Auditing. I vår revisionsberättelse beskriver vi att revisionen har utförts i enlighet med denna revisionsstandard. Enligt denna standard ska vi begära att de som har ansvar för upprättandet av årsredovisningen lämnar detta skriftliga uttalande till oss. Då ni har anlitat en ekonomisk förvaltare för den löpnade redovisningen och upprättandet av årsredovisningen har vi anpassat yttrandet med hänsyn till detta.

Om ni har några frågor angående uttalandet hör gärna av er till oss.

Vänligen

Christian Andersson