

# Årsredovisning 2013

## BRF BÄLLSTABACKEN 2 769608-7969

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

| Innehåll:              | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6    |
| Noter                  | 8    |

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

7

PB  
[Signature]  
NA  
M  
R

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning

Anders Paulsson (Ordförande), Staffan Kindstrand (Kassör), Patrik Bylund (Sekreterare), Henrik Andersson (Ordinarie medlem i styrelsen), Magnus Moberg (Ordinarie medlem i styrelsen), Bo Blumenthal (Suppleant i styrelsen), Katrin Gejdebäck (Suppleant i styrelsen) och Mikael Hallin (Suppleant i styrelsen).

### 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 samt Wahlings Installationsservice AB.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

### Sammanträden

Det har under 2013 hållits 11 st styrelsemöten. Protokoll ifrån dessa kan begäras från någon i styrelsen.

### Medlemmar

Föreningen har för tillfället 55 st medlemmar. Under året har 7 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

Mindre markförbättringsarbeten vid fastigheten Mariehällsv 4 har utförts för att säkra avrinning från huset samt att förbättringar av regnvattenuppsamling skett vid fastigheten Mariehällsv 6.

Fastigheten bedöms vara i mycket gott skick.

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten initials: PB, KA, M, P]*

### Utförda underhåll

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

- Injustering av korrekta luftflöden enligt protokoll från OVK-kontroll (obligatorisk ventilationskontroll)
- Friskluftfilterbyten
- Beskrning av våra träd har utförts av arborist

### Planerade underhåll

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

Våra hissar skall modifieras med en obligatorisk säkerhetslösning för automatisk kontroll av hisslinorna.

### Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning har förbättrats och är god. Den framgår av resultat- och balansräkning.

Under 2013 har styrelsen berett en långsiktig ekonomisk underhållsplan som träder i kraft årskiftet 2013/2014.

Avgiftshöjning med 2% beslutades till 1/1-2014

### 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 lånekostnaderna för föreningen.

Omläggning av två lån hos Swedbank sker januari 2014. Räntan har omförhandlats med en prognosticerad minskning av lånekostnaden ca 100.000 kr på årsbasis.

f

PB  
Sh  
WJ  
M  
R

**Nyckeltal (SEK)**

|                                   | <b>2013</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> | <b>2010</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 122 243   | 2 127 336   | 2 040 689   | 1 963 186   |
| Årsresultat                       | -204 469    | -300 816    | -287 495    | -77 843     |
| Yttre fond                        | 158 400     | 126 720     | 95 040      | 63 360      |
| Bostadsyta                        | 2 495       | 2 503       | 2 503       | 2 503       |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta | 744         | 742         | 711         | 700         |
| Lån per kvm bostadsyta            | 10 392      | 10 359      | 10 369      | 10 411      |
| Genomsnittlig skuldränta, %       | 3,28        | 3,57        | 3,61        | 2,81        |
| Belåningsgrad, %                  | 32,75       | 32,64       | 32,56       | 32,58       |

**Förslag till disposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Årets förlust                     | -204 469          |
| Ansamlad förlust                  | -1 273 224        |
| Till föreningsstämmans förfogande | <u>-1 477 693</u> |

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

|                   |
|-------------------|
| 31 680            |
| <u>-1 509 373</u> |
| <b>-1 477 693</b> |

**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.

\*



## Resultaträkning

|  | Not | 2013          | 2012          |
|--|-----|---------------|---------------|
| <b>Nettoomsättning</b>   |     |               |               |
| Årsavgifter  |     | 1 857         | 1 858         |
| Hysesintäkter  |     | 266           | 269           |
| Övriga intäkter  |     | -0            | 0             |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                     |     | <b>2 122</b>  | <b>2 127</b>  |
| <b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>                       |     |               |               |
| Fastighetsskötsel  | 2   | -158          | -142          |
| Reparation och underhåll   | 3   | -72           | -89           |
| Taxebundna kostnader   | 4   | -96           | -98           |
| Fastighetsförsäkring   |     | -15           | -17           |
| Fastighetsskatt  |     | -40           | -33           |
| Övriga driftskostnader   | 5   | -634          | -671          |
| Kameral förvaltning  |     | -38           | -36           |
| Styrelse- och revisionsarvoden                                   | 6   | -80           | -106          |
| Löner och övriga personalkostnader                               |     | -16           | -23           |
| Övriga kostnader   |     | -55           | -15           |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>                 |     | <b>-1 205</b> | <b>-1 231</b> |
| Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar | 7   | -272          | -272          |
| <b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>                          |     | <b>645</b>    | <b>624</b>    |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>                   |     |               |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                        |     | 0             | 1             |
| Räntebidrag  |     | 0             | 1             |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut              |     | -849          | -927          |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter                |     | -0            | 0             |
| <b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>             |     | <b>-849</b>   | <b>-925</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>                         |     | <b>-204</b>   | <b>-301</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRLUST</b>   |     | <b>-204</b>   | <b>-301</b>   |

f

PA  
du  
M  
M  
R

## Balansräkning

|  | Not | 2013-12-31    | 2012-12-31    |
|--|-----|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |               |               |
| Byggnad och mark                             | 7   | 79 166        | 79 439        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>79 166</u> | <u>79 439</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |               |               |
| Skattefordringar                             |     | 81            | 71            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8   | 142           | 138           |
| Kassa och bank                               |     | 505           | 406           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>728</u>    | <u>615</u>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u>79 894</u> | <u>80 054</u> |

+

PB  
Sten  
M  
M  
P

## Balansräkning

|  | Not | 2013-12-31    | 2012-12-31    |
|--|-----|---------------|---------------|
| <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      |     | 236           | 204           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <u>54 991</u> | <u>54 959</u> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |               |               |
| Balanserad förlust                           |     | -1 273        | -941          |
| Årets förlust                                |     | -204          | -301          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <u>-1 478</u> | <u>-1 242</u> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <u>53 513</u> | <u>53 717</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 25 929        | 25 929        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <u>25 929</u> | <u>25 929</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Leverantörsskulder                           |     | 123           | 124           |
| Skatteskulder                                |     | 10            | 0             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -0            | 18            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11  | 320           | 266           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <u>453</u>    | <u>408</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>79 894</u> | <u>80 054</u> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |     |               |               |
| Ställda säkerheter                           | 12  | 26 815        | 26 815        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |     |               |               |
| Ansvarsförbindelser                          |     | Inga          | Inga          |

f

PB  
P

M

M

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

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 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.

↓

PB  
J  
NA  
N  
B



**Not 2, Fastighetsskötsel**

|                                | 2013       | 2012       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Besiktningar och service       | 26         | 46         |
| Städning och fastighetsskötsel | 103        | 92         |
| Trädgårdsarbete                | 29         | 1          |
| Övrigt                         | 0          | 3          |
| <b>Summa</b>                   | <b>158</b> | <b>142</b> |

**Not 3, Reparation och underhåll**

|                     | 2013      | 2012      |
|---------------------|-----------|-----------|
| Rep./underhåll fast | 72        | 89        |
| <b>Summa</b>        | <b>72</b> | <b>89</b> |

**Not 4, Taxebundna kostnader**

|              | 2013      | 2012      |
|--------------|-----------|-----------|
| El           | 78        | 81        |
| Sophämtning  | 19        | 18        |
| <b>Summa</b> | <b>96</b> | <b>98</b> |

**Not 5, Övriga driftskostnader**

|                | 2013       | 2012       |
|----------------|------------|------------|
| Kabel-TV       | 134        | 134        |
| Samfälligheter | 500        | 537        |
| <b>Summa</b>   | <b>634</b> | <b>671</b> |

**Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden**

|                  | 2013      | 2012       |
|------------------|-----------|------------|
| Revisionsarvoden | 26        | 31         |
| Styrelsearvoden  | 55        | 74         |
| <b>Summa</b>     | <b>80</b> | <b>106</b> |

f

PB  
[Signature]  
WA  
M  
Q

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| <b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <u>81 470</u> | <u>81 470</u> |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | 81 470        | 81 470        |
| <b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>      | -2 031        | -1 759        |
| Årets avskrivningar                             | <u>-272</u>   | <u>-272</u>   |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | -2 304        | -2 031        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <u>0</u>      | <u>0</u>      |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>           | <u>79 166</u> | <u>79 439</u> |
| <b>I ackumulerade anskaffningsvärden ingår</b>  |               |               |
| Mark med  | 13 400        | 13 400        |
| <b>Taxeringsvärde</b>                           |               |               |
| Taxeringsvärde byggnad                          | 34 904        | 27 000        |
| Taxeringsvärde mark                             | <u>15 139</u> | <u>8 800</u>  |
|   | <b>50 043</b> | <b>35 800</b> |

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

|               | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---------------|------------|------------|
| Förvaltning   | 10         | 9          |
| Kabel-TV      | 33         | 33         |
| Räntor        | 0          | 0          |
| Övriga poster | <u>99</u>  | <u>95</u>  |
| <b>Summa</b>  | <b>142</b> | <b>138</b> |

7

PB  
  
 KS  
 M  
 B

**Not 9, Eget kapital (SEK)**

|                                | IB                | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | UB                |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatt kapital                 | 54 755 000        | -                             | -                        | 54 755 000        |
| Upplåtelseavgifter             | 0                 | -                             | -                        | 0                 |
| Fond, yttre underhåll          | 126 720           | -                             | 31 680                   | 158 400           |
| Kapitaltillskott               | 77 260            | -                             | -                        | 77 260            |
| Balanserat resultat            | -940 729          | -300 816                      | -31 680                  | -1 273 224        |
| Årets resultat                 | -300 816          | 300 816                       | -204 469                 | -204 469          |
| <b>Eget kapital 2013-12-31</b> | <b>53 717 436</b> | <b>0</b>                      | <b>-204 469</b>          | <b>53 512 967</b> |

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

|          |              |   |
|----------|--------------|---|
| Swedbank | 7 972 000 kr | 2,87 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2015-11-25.  |
| Swedbank | 7 972 000 kr | 3,602 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2015-03-25. |
| Swedbank | 4 992 280 kr | 3,29 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-01-24.  |
| Swedbank | 4 992 280 kr | 3,29 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-01-24.  |


**Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|------------|------------|
| El  | 7          | 7          |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror    | 157        | 137        |
| Löner samt styrelse- och revisionsarvoden | 30         | 0          |
| Räntor                                    | 90         | 97         |
| Sociala avgifter                          | 10         | 0          |
| Övriga poster                             | 26         | 26         |
| <b>Summa</b>                              | <b>320</b> | <b>266</b> |

**Not 12, Ställda säkerheter**


|   | 2013-12-31    | 2012-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut | 26 815        | 26 815        |
|   | <u>26 815</u> | <u>26 815</u> |


1

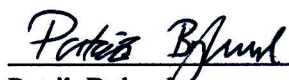
PB  
  
 WA  
 M  
 Q

## Underskrifter

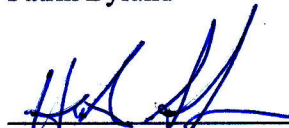
Bromma den 25/3-2014  
Ort och datum

  
Anders Paulsson

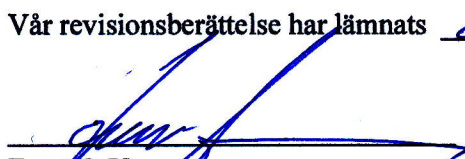
  
Staffan Kindstrand

  
Patrik Bylund

  
Magnus Moberg

  
Henrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 04 - 07

  
Ernst & Young  
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 räkenskapsår 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### 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 2013 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### 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 ersättningskyldig 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 7 april 2014

Ernst & Young AB

  
Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor