

# Årsredovisning 2020

## Brf Bällstavik

Org nr 769612-4515



[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bällstavik, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-06.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2006 fastigheten Mariehäll 1:45 i Stockholms stad. Föreningens fastighet består av 69 bostadslägenheter fördelade på tre flerfamiljshus.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st 1,5 rum och kök  
18 st 2 rum och kök  
27 st 3 rum och kök  
18 st 4 rum och kök  
3 st 5 rum och kök  
Den totala lägenhetsytan är 5 733 kvm.

#### Båt- och bilplatser

Brf Bällstavik kan erbjuda parkeringsplats för alla lägenheter, antingen i garage, carport eller på p-plats på föreningens fastighet. Brf Bällstavik har 28 båtplatser, varav två är gästplatser.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 158 701 000 kr, varav mark 64 000 000 kr och byggnad 94 701 000 kr.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetens tekniska status

Avsättning sker enligt separat underhållsplan framtagen av Planima AB i april 2018. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2057.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift betalas med 1 429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.

### Teknisk förvaltning

Städning och fastighetsförvaltning sköts av DCE el- och fastighetsaktiebolag.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 19 september 2006.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 815 kr/kvm boarea per år för 2020.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning sker enligt separat underhållsplan framtagen av Planima AB i april 2018.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

### Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman den 24 juni 2020 bestått av följande ledamöter:

Anders Löfgren, hus A   Ordförande  
Eva Johansson, hus B   Kassör  
Staffan Ekstrand, hus A   Sekreterare  
Lars Ekman, hus B       Ledamot  
Magnus Ohlin, hus C     Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 (13) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

### Revisorer

BoRevision i Sverige AB valdes på stämman i juni att utföra revision av föreningens årsredovisning.

### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Björn Frenckner, hus A  
Fredrik Stenerfelt, hus C  
Göran Kolmodin, hus A

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi och investeringar

Under 2020 har styrelsen fortsatt med en flexibel amorteringsmodell som innebär att styrelsen kan besluta angående amortering av föreningens lån baserat på rådande ränteläge samt den rådande ekonomiska situationen.

Amorteringar har skett under året med 2 msek.

OVK-besiktning genomfördes i januari 2020 och fastigheterna är nu godkända till 2026.

I maj bytte föreningen ut fördelare och förstärkare för bredbandet vilket gett ett snabbare och stabilare bredband.

På stämman i juni beslutades att anlägga 10 laddplatser för bilar under våren 2021. Arbetet påbörjas så fort rivningen av fastigheten på granntomten börjar då detta påverkar arbetet med laddplatserna.

I december/januari spolade föreningen alla stammar i husen.

Under månaden beslutade även styrelsen att upphäva det kollektiva bostadsrättstillägget. Alla medlemmar har nu vid upprepade tillfällen uppmanats att teckna ett eget bostadsrättstillägg i hemförsäkringen.

### Medlemsinformation

Under 2020 har styrelsen delat ut fem tryckta medlemsbrev till föreningens medlemmar. Dessutom har anslag satts upp på föreningens anslagstavlor och information har gjorts tillgänglig på förenings sajt ([ballstavik.se](http://ballstavik.se)) samt på [facebook.com/Ballstavik](https://www.facebook.com/Ballstavik). Vid akuta händelser kommunicerar styrelsen via SMS-listor till föreningens medlemmar för snabbast möjliga respons. Medlemmarna uppmanas att kontakta styrelsen vid [ballstavik@mail.com](mailto:ballstavik@mail.com).

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	4 669 764	4 578 108
Hyror och övriga intäkter	619 692	607 447
Kostnader exkl avskrivningar inkl räntekostnader	-3 060 560	-3 803 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	<b>2 228 896</b>	<b>1 381 663</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	79 641	-112 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<b>2 308 537</b>	<b>1 269 635</b>
Årets amorteringar	-2 000 000	-1 000 000
Förändring likvida medel	<b>308 537</b>	<b>269 635</b>
Likvida medel vid årets början	5 107 907	4 838 272
Likvida medel vid årets slut	5 416 444	5 107 907

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 106 medlemmar fördelade på 69 lägenheter.  
Under året har det skett 16 överlåtelse.  
Samtliga av föreningens bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.  
Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	5 289	5 186	5 064	4 917
Resultat efter finansiella poster	1 008	161	423	-43
Årets resultat exkl avskrivningar	2 228	1 382	1 650	1 184
Soliditet (%)	65,91	64,98	64,56	64,16
Genomsnittlig skuldränta(%)	1,36	1,47	1,72	2,26
Lån i förhållande till taxvärde(%)	38,30	39,56	45,16	45,86
Fastighetens belåningsgrad (%)	33,56	34,47	34,84	35,29
Fastighetslån kr/kvm	10 601	10 950	11 125	11 299
Årsavgifter kr/kvm	815	799	783	760

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)

Fastighetens lån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

### Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

### Fastighetslån kr/kvm

Fastighetens totala fastighetslån i slutet av året dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 370 000	1 928 000	-1 105 058	161 076	<b>118 354 018</b>
Disposition av föregående års resultat:		384 000	-222 924	-161 076	<b>0</b>
Årets resultat				1 008 220	<b>1 008 220</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>117 370 000</b>	<b>2 312 000</b>	<b>-1 327 982</b>	<b>1 008 220</b>	<b>119 362 238</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 327 982
årets vinst	1 008 220
	<b>-319 762</b>

behandlas så att till yttre fond reserveras	465 000
i ny räkning överföres	-784 762
	<b>-319 762</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 289 456	5 185 554
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 289 456</b>	<b>5 185 554</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 970 146	-2 598 612
Övriga externa kostnader	4	-171 288	-208 107
Personalkostnader	5	-78 215	-65 710
Avskrivningar	6	-1 220 586	-1 220 586
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 440 235</b>	<b>-4 093 015</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 849 221</b>	<b>1 092 539</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-841 001	-931 463
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-841 001</b>	<b>-931 463</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 008 220</b>	<b>161 076</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 008 220</b>	<b>161 076</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	175 486 458	176 707 044
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>175 486 458</b>	<b>176 707 044</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>175 486 458</b>	<b>176 707 044</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 618 398	1 413 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	202 561	219 156
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 820 959</b>	<b>1 632 349</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 798 345	3 799 945
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 798 345</b>	<b>3 799 945</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 619 304</b>	<b>5 432 294</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>181 105 762</b>	<b>182 139 338</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 370 000	117 370 000
Fond för yttre underhåll		2 312 000	1 928 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>119 682 000</b>	<b>119 298 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 327 982	-1 105 058
Årets resultat		1 008 220	161 076
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-319 762</b>	<b>-943 982</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>119 362 238</b>	<b>118 354 018</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	37 959 339	41 428 006
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 959 339</b>	<b>41 428 006</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 818 667	21 350 000
Leverantörsskulder		154 459	90 671
Skatteskulder		9 638	122 310
Övriga skulder		36 215	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	765 206	794 333
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 784 185</b>	<b>22 357 314</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>181 105 762</b>	<b>182 139 338</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	4 669 764	4 578 108
P-plats och garage	548 300	537 250
Hysesintäkter, övr objekt ej moms	71 392	70 197
	<b>5 289 456</b>	<b>5 185 555</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	127 978	141 044
Trädgårdsskötsel	89 429	75 059
Trivselåtgärder	5 197	7 712
Hyra av entrémattor	41 134	38 885
Snöröjning/sandning	3 708	44 886
Serviceavtal	30 313	28 375
Hisskostnader	5 445	25 741
Besiktningkostnader	0	2 900
Reparationer	171 832	237 762
Hissreparationer	15 392	29 414
Planerat underhåll	127 422	588 836
Fastighetsel	103 447	114 045
Uppvärmning	583 017	620 956
Vatten och avlopp	132 576	85 621
Avfallshantering	100 354	150 548
Försäkringskostnader	140 480	98 190
Självrisker	23 600	0
Kabel-tv	44 079	43 032
Bredband	109 132	106 504
Fastighetsskatt	17 010	17 010
Kommunal fastighetsavgift	98 601	95 013
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	0	47 080
	<b>1 970 146</b>	<b>2 598 613</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Porto	3 100	2 953
Föreningsgemensamma kostnader	7 062	17 281
Revisionsarvode	22 625	21 250
Ekonomisk förvaltning	102 252	99 312
Bankkostnader	3 600	3 330
Upprättande av energidekl	0	9 891
Underhållsplan	11 875	11 625
Övriga poster	20 774	42 465
	<b>171 288</b>	<b>208 107</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Styrelsearvode	60 000	50 000
Sociala avgifter	18 215	15 710
	<b>78 215</b>	<b>65 710</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186 103 000	186 103 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>186 103 000</b>	<b>186 103 000</b>
Ingående avskrivningar	-9 395 956	-8 175 370
Årets avskrivningar	-1 220 586	-1 220 586
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 616 542</b>	<b>-9 395 956</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>175 486 458</b>	<b>176 707 044</b>
Taxeringsvärden byggnader	94 701 000	94 701 000
Taxeringsvärden mark	64 000 000	64 000 000
	<b>158 701 000</b>	<b>158 701 000</b>
Bokfört värde byggnader	113 514 458	114 735 044
Bokfört värde mark	61 972 000	61 972 000
	<b>175 486 458</b>	<b>176 707 044</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	299	105 231
Avräkningskonto förvaltare	1 618 099	1 307 962
	<b>1 618 398</b>	<b>1 413 193</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	114 658	130 057
Bredband	37 955	37 810
Ekonomisk förvaltning	24 375	26 563
Serviceavtal tak	3 539	3 539
Serviceavtal Nomor	22 034	21 187
	<b>202 561</b>	<b>219 156</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,54	2022-07-28	14 687 500	14 687 500
SEB	0,82	2024-06-28	3 987 500	3 987 500
SEB	0,78	2021-12-28	10 350 000	11 350 000
SEB	1,60	2021-12-28	12 468 667	12 468 667
SEB	1,51	2025-03-28	9 000 000	10 000 000
SEB	1,55	2023-03-28	10 284 339	10 284 339
			<b>60 778 006</b>	<b>62 778 006</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-22 818 667	-21 350 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2021, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	7 289	8 568
Upplupna styrelsearvoden	60 000	60 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	18 852	18 852
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 000
Upplupna elkostnader	21 000	21 000
Upplupna värmekostnader	76 791	80 705
Upplupna avfallskostnader	11 508	11 483
Upplupna vattenkostnader	65 215	21 499
Upplupna kostnader för reparationer	17 844	109 652
Upplupna kostnader för entrémattor	2 339	7 615
Upplupna kostnader tryck medlemsblad	0	1 169
Upplupna kostnader för snöröjning	0	2 861
Förutbetalda avgifter och hyror	462 369	429 930
	<b>765 207</b>	<b>794 334</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	68 803 000	68 803 000
	<b>68 803 000</b>	<b>68 803 000</b>

Bromma

Anders Löfgren  
Ordförande

Lars Ekman

Staffan Ekstrand

Eva Johansson

Magnus Ohlin

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision i Sverige AB

Niclas Wärenfeldt  
Auktoriserad revisor