

Brf Bällstabacken 3
Org.nr 769608-7928

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bällstabacken 3
769608-7928

2018-01-01 – 2018-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Förslag till resultatdisposition	6
Bokslut	7
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 i Stockholms kommun, med organisationsnummer 769608-7928, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2018 till och med den 31 december 2018. Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 är ett privatbostadsföretag (en s.k. äkta bostadsrättsförening). Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2002-09-25.

Verksamheten

Fastighetsinnehav

Föreningen äger fastigheten Fredsfors 17 i Stockholms kommun. På fastigheten finns tre bostadshus med adresserna Mariehällsvägen 10, 12 och 14 med sammanlagt 62 bostadslägenheter. Inga kommersiella lokaler finns. Byggnaderna är uppförda år 2005.

Total byggrätt	5 488 kvm
varav lägenhetsyta	4 305 kvm
Markyta	4 443 kvm

Föreningen ingår tillsammans med grannföreningarna Brf Bällstabacken 1 och Brf Bällstabacken 2 i Fredsfors Samfällighetsförening, som förvaltar gemensamma angelägenheter. Föreningens andelstal i Fredsfors samfällighetsförening är 421/1000 som underlag för fördelning av samfällighetens kostnader. För detaljer i samfällighetsföreningens verksamhet hänvisas till dess årsredovisning.

Lägenhetsfördelning

Lägenheternas storlek i rum och kök (rok) fördelas enligt:

- 2 st. lägenheter om 1 rok,
- 8 st. lägenheter om 1,5 rok,
- 12 st. lägenheter om 2 rok,
- 28 st. lägenheter om 3 rok,
- 11 st. lägenheter om 4 rok samt
- 1 st. lägenhet om 5 rok (f.n. ombyggd till 4 rok i 2 plan)

Parkeringsplatser

Fredsfors Samfällighetsförening fördelar bilplatser till föreningens medlemmar efter kötid i den gemensamma kön som utgörs av boende i Brf Bällstabacken 1, Bällstabacken 2 och Bällstabacken 3. Bilplatser hyrs endast ut till medlemmar i dessa föreningar. Bilplatser finns såväl i garage som uteplatser att hyra, och vissa platser är också nu utrustade med uttag för el/hybridbilar.

Föreningens lokaler

Föreningen har en gemensam tvättstuga i hus nr 10 samt cykelförråd i nr 12 och 14.

Inteckningar och Lån

Inteckningar har tagits ut i fastigheten på totalt 44 929 000 kronor. Under åren har amorteringar gjorts, vilket gör att föreningen har en lånemarginal på 7 337 123 kronor – skillnaden av ursprungligt hypotek och aktuella lånebeloppet 37 591 877 kronor per 2018-12-31.

Föreningen ser denna lånemarginal som en del av föreningens möjliga kassa vid större underhållsbehov. Föreningen har ambitionen att göra extra amorteringar, när ekonomin tillåter det, för att skapa ett handlingsutrymme för oförutsedda händelser och för långsiktigheten.

Under året har också delar av lånen omförhandlats i syfte att sänka föreningens räntekostnader och ge en fortsatt stabil ekonomisk utveckling.

Försäkringar

Föreningens 3 hus är försäkrade – fullvärde, maskiner och ansvar – hos Brandkontoret (Stockholms stads Brandförsäkringskontor). Skadedjursförsäkring m.m. är tecknat med Anticimex AB.

Förvaltning

Föreningen har under året haft AdEx Fastighetsutveckling AB (som ingår i Fastum gruppen) som ekonomisk och teknisk förvaltare, Rentec Fastighetsservice AB för städning, hisservice avtal med OTIS AB, samt besiktning av hissar med Hissbesiktningar i Sverige AB. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, vilket ger styrelsen tillgång till juridisk rådgivning kring bostadsrättsfrågor och medlemmar har tillgång till rabatter på bland annat datorer, larm och säkerhetsdörrar.

Föreningens hemsida och medlemsinformation

Styrelsen lägger löpande ut information på den egna hemsidan www.ballstabacken3.se Vid behov även via informationsblad i postfack och på entrétavlorna. På entrétavlorna finns också information gällande tjänster som Fredsfors Samfällighetsförening ansvarar för, samt en förteckning över lägenhetsnummer och kontakter till styrelsen. Styrelsen har under året en fortsatt utvecklat hemsidan samt uppdaterat informationsmaterial, som finns att hämta på hemsidan. Föreningen har också ett Facebook-konto med syftet att snabbt ge information i olika frågor.

Utförda underhåll

Styrelsen har under året löpande besiktat föreningens fastighet. Underhållsplanen för närmaste 25 åren har uppdaterats med nödvändiga avsättningar av medel. Fönstren i trapphusen har försetts med spärrar för att kunna ha fönstren öppna främst under varma perioder. Filter för luftintagen i lägenheterna har inköpts och delats ut till samtliga lägenheter, och medlemmarna byter dessa själva. Via Fredsfors samfällighet har styrelsen aktivt deltagit i en större upprustning med ytterligare belysning i vårt område. Vidare har styrelsen deltagit i slutliga genomförandet med upprustning av totalt 18 laddplatser att kunna erbjudas medlemmarna via vår samfällighet. Investeringen är delvis finansierad (ca. 50%) via det s.k. klimatklivet och Naturvårdsverket.

Planerade underhåll enligt vår underhållsplan

Föreningens underhållsplan upptar mer i detalj planerat underhåll under nästkommande 5 år, som är budgeterat till ca 1 miljon kronor, att ställas emot föreningens lånemarginal på 7 337 123 kronor under avsnittet ”Inteckningar” ovan. Avsättningar till Fonden för yttre underhåll regleras i stadgarna och görs enligt plan, som följer den ursprungliga ekonomiska planen vid föreningens bildande. Under 2019 kommer en OVK-obligatorisk ventilationskontroll samt ny energideklaration att genomföras.

Underhåll av anläggningarna, som Fredsfors samfällighetsförening förvaltar, belastar Fredsfors budget. Fredsfors har en egen förnyelse- och underhållsplan som finansieras utifrån en egen budget, som ger underlag för debitering av de tre medlemmarna.

Ekonomi i stort

Månadsavgifter

Avgifterna har för 2018 varit oförändrade mot år 2017.

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde (i kronor) är sedan 2016-01-01 följande:

Byggnad	67 000 000
Mark	38 000 000
Totalt	105 000 000

Föreningens andel av taxeringsvärdet i gemensamhetsanläggningen Fredsfors ga:1 (nedan föreningens andel, som uppgår till 421/1000 av totalt taxeringsvärde):

Byggnad	1 392 247
Mark	298 910
Totalt	1 691 157

Flerårsöversikt (Tkr)

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 275	3 269	3 788	3 819
Resultat efter finansiella poster	-327	-294	458	306
Soliditet (%)	70,5	70,4	70,0	69,1
Avgift per kvm bostadsyta, kr	673	673	792	792
Föreningens lån per kvm bostadsyta	8 732	8 825	9 034	9 515

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar var 95 den 31 december 2018.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse

Under året 4 överlåtelse skett.

Revisorer

Under året har Price Waterhouse Coopers, med auktoriserade revisorn Jonny Isaksson som ordinarie revisor och auktoriserade revisorn Mats Blomberg som suppleant, verkat.

Valberedning

Valberedningen har under året mellan stämmorna bestått av följande personer:

Janne Sundling, sammankallande
Stellan Kinell och
Hanna Sandström

Styrelsen

Styrelsen har under året mellan stämmorna bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter:

Kenneth Liljeström, ordförande
Sven Blomgren
Ylva Kronheffer
Henrik Bergstrand
Maria Cucarano

Suppleanter:

Marié Pineur
Joel Ayvazian Forsgren
Anna Goude

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018. I stämman deltog 22 personer varav 6 med fullmakter, bostadsrättshavare, medlemmar och anhöriga. Sammanlagt var 15 röster närvarande. Föreningen är representerad med 2 representanter i Fredsfors Samfällighetsförenings styrelse. Styrelsen har under året via extra stämmor genomfört uppdatering av lagstadgade ändringar av stadgarna främst avseende tider för kallelser till stämmor. Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamma anläggningar och fördelar kostnader mellan de tre medlemmarna Brf Bällstabacken 1, Brf Bällstabacken 2 och Brf Bällstabacken 3 i enlighet med beslut av Lantmäteriet efter en förrättning 2005-03-22. Gemensamhetsanläggningen Fredsfors GA:1 förvaltar de ingående anläggningarna, samt levererar tjänster till de tre medlemmarna såsom värme, varmvatten, vatten, avlopp, vinterunderhåll, takskottning, sommarunderhåll, grovsopshantering med återvinning av material, lekplats, bilplatser i garage och utomhus samt fördelar dessa bilplatser till medlemmar, som bor i de tre bostadsrättsföreningarna, efter gemensam kötid. En lista över entreprenörer som Fredsfors upphandlar finns i Samfällighetsföreningens årsredovisning. Vår förenings andelstal i Fredsfors samfällighetsförening är 421/1000.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten samt har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten och träffar med bank och entreprenörer. Styrelsen har under året omförhandlat delar av vår samlade lånebild och också omförhandlat föreningens bredbandsavtal. Ett fördjupat arbete med förbättring av yttre skalskydd, som bl.a. resulterat i kompletterande belysningar har genomförts. Styrelsen har inom sig fördelat ansvar för olika funktioner på ledamöter och suppleanter. Denna fördelning finns anslagen på informationstavlor i entréerna samt på föreningens hemsida www.ballstabacken3.se

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 011 000	970 367	73 356	-293 834
Disposition av föregående års resultat:			-293 834	293 834
Avsättning till yttre fond		171 674	-171 674	
Anspråkstagande från yttre fond		-260 000	260 000	
Årets resultat				-327 431
Belopp vid årets utgång	91 011 000	882 041	-132 152	-327 431

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-132 152 kr
Årets resultat	-327 431 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-171 674 kr
Återföring från den yttre fonden	61 000 kr
Återstår till stämmans förfogande	-570 257 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överförs	-570 257 kr
---------------------------	-------------

BOKSLUT

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Resultaträkning

Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning	1	3 295 661	3 292 146
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 295 661	3 292 146

Rörelsekostnader

Driftskostnader	2	-1 886 739	-1 887 352
Övriga externa kostnader	3	-49 804	-46 591
Personalkostnader		-144 376	-110 720
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-916 647	-916 647
Summa rörelsekostnader		-2 997 566	-2 961 310
Rörelseresultat		298 094	330 836

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 057	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-626 582	-624 673
Summa finansiella poster		-625 525	-624 670
Resultat efter finansiella poster		-327 431	-293 834

Resultat före skatt		-327 431	-293 834
----------------------------	--	-----------------	-----------------

Årets resultat		-327 431	-293 834
-----------------------	--	-----------------	-----------------

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	128 209 724	129 126 371
Summa materiella anläggningstillgångar		128 209 724	129 126 371
Summa anläggningstillgångar		128 209 724	129 126 371
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		25 899	8 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	268 091	238 857
Summa kortfristiga fordringar		293 990	247 063
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 152 901	1 037 253
Summa omsättningstillgångar		1 152 901	1 037 253
SUMMA TILLGÅNGAR		129 656 615	130 410 687

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	91 011 000	91 011 000
Fond för yttre underhåll	882 041	970 367
Summa bundet eget kapital	91 893 041	91 981 367

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-132 152	73 356
Årets resultat	-327 431	-293 834
Summa fritt eget kapital	-459 583	-220 478
Summa eget kapital	91 433 458	91 760 889

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	37 491 877	37 591 877
------------------------------------	---	------------	------------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	400 000
Leverantörsskulder		267 836	224 871
Skatteskulder		4 060	9 979
Övriga skulder		64 571	48 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	290 454	375 070
Summa kortfristiga skulder		726 921	1 057 921

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	129 652 256	130 410 687
--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys perioden 2018-01-01 till och med 2018-12-31

Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-327 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	916 647
Förändringar skatteskuld/fordran	-5 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	583 297
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	
Förändring av kortfristiga fordringar	-24 875
Förändring av kortfristiga skulder	-42 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	515 647
Finansieringsverksamheten	
Amorterat på lån	-400 000
Årets kassaflöde	115 647
Likvida medel vid årets början	
Likvida medel vid årets början	1 037 253
Likvida medel vid årets slut	1 152 900

Avskrivningar är en redovisningsmässig kostnad som skall spegla byggnadernas uppskattade livslängd och innebär inte att några pengar betalas ut. Detta framgår av Kassaflödesanalysen från den löpande verksamheten uppgår till 515 647 kronor. Föreningens årliga intäkter balanserar väl de årliga driftkostnaderna. Det uppkomna överskottet placeras genom extra amorteringar av lån såsom en likviditetsförstärkning för planerade underhåll framgent i enlighet med uppgjord underhållsplan.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Bredband	40 år

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

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Den kommunala fastighetsavgiften har förändrats och utgår i normalfallet med 1 337 SEK per bostad. Föreningens fastighet har värdeår 2005. Från 2016 betalar föreningen full fastighetsavgift. Fastighetsskatt utgår på lokaldelen om 1 % av dess taxeringsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till och återföring från föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 899 312	2 899 312
Hysesintäkter	375 400	369 600
Övriga intäkter (Pant- och överlåtelseavgifter)	20 949	23 233
	3 295 661	3 292 145

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Städning och mattbyten	-109 946	-110 121
Sophantering	-32 537	-32 820
El	-106 359	-91 123
Förbrukningsmaterial och inventarier	-2 276	-1 424
Hissar, serviceavtal, reparationer, besiktningar	-51 006	-46 082
Bredband	-91 740	-91 740
Kabel-TV	-16 676	-16 404
Arvode förvaltning	-109 650	-110 022
Reparationer och löpande underhåll	-61 220	-265 650
Fastighetskatt	-98 442	-98 442
Telefon, post, datakommunikation	-8 340	-8 284
Samfällighet	-1 141 400	-942 261
Försäkringar	-47 680	-46 453
Övriga driftskostnader, t ex juridiska kostnader	-9 468	-26 525
	-1 886 740	-1 887 351

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvoden	-28 750	-27 500
Föreningsstämma och årsredovisning	-8 812	-9 076
Övriga externa kostnader (föreningsverksamhet)	-12 242	-10 015
	-49 804	-46 591

Not 4 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 093 960	136 093 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 093 960	136 093 960
Ingående avskrivningar	-6 967 589	-6 050 942
Årets avskrivningar	-916 647	-916 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 884 236	-6 967 589
Utgående redovisat värde	128 209 724	129 126 371

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med: 23 115 000 kr.

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	22 935	22 935
Kabel-TV	4 261	4 168
Försäkring	21 851	21 821
Serviceavtal hissar	11 775	12 306
Samfällighet	168 000	168 000
Mattvätt	3 812	0
Förvaltning	25 652	0
Upplupen pantsättningsavgift	3 715	3 658
Övriga	6 090	5 970
	268 091	238 858

Not 6 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank, rörligt lån 3 mån period, ränta 0,733%	8 283 356	8 283 356
Swedbank, bundet till 2019-03-25, ränta 2,57%	12 978 601	12 978 601
Swedbank, bundet till 2022-03-25, ränta 1,97%	9 483 356	9 483 356
Swedbank, rörligt lån 3 mån period, ränta 0,487%	6 846 564	7 246 564
Varav kortfristig del	-100 000	-400 000
	37 491 877	37 591 877

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
El	9 942	8 511
Förskottsbetalade årsavgifter och hyror	228 816	299 373
Revision	16 000	16 000
Räntor	35 695	35 878
Post	0	1 613
Reparation nycklar o lås	0	13 693
	290 453	375 068

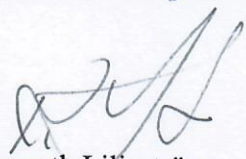
Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	44 929 000	44 929 000
	44 929 000	44 929 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjs från 1.1 2019 med 2%.

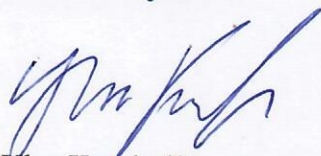
Bromma 2019 - 03-25



Kenneth Liljeström



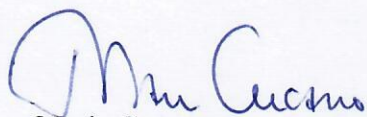
Henrik Bergstrand



Ylva Kronheffer



Sven Blomgren



Maria Cucarano

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor

Brf Bällstabacken 31

Org nr 769608-7928

Till revisor Jonny Isaksson, PwC

Detta uttalande (som kan ses som en checklista) lämnas i anslutning till er revision av Brf Bällstabacken 3s årsredovisning för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2018 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande (*utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva*):

Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt.
- För alla händelser efter datumet för räkenskapsårets utgång som kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om samtliga av oss kända oegentligheter såväl faktiska som misstänkta eller påstådda.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om alla kända tvister vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Befintligt uppdragsbrev avseende revisionen gäller fortsatt.

Annan information

Vi bekräftar att vi inte är skyldiga enligt föreskrift i lag eller annan författning eller sedvänja att publicera annan information om företagets verksamhet, finansiella resultat eller finansiella position så som de redovisas i årsredovisningen och att vi inte avser att publicera sådan information eller bifogas de finansiella rapporterna och revisionsberättelsen.

Bromma 2019-03-25


Kenneth Liljeström


Sven Blomgren