

Årsredovisning

för

Brf Bällstavik

769612-4515

Räkenskapsåret

2007

Styrelsen för Brf Bällstavik, Stockholmskommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt dessa medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Den 23 januari 2006 tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Veidekke Bostad AB. Kontraktet innebar att Veidekke Bostad AB åtog sig att ombesörja erforderlig finansiering, marknadsföring och försäljning av bostadsrätter samt färdigställa ett flerbostadshus med 69 bostadslägenheter med tillhörande garage, carport och parkeringsplatser inom fastigheten Mariehäll 1:45 i Stockholms Stad.

Samma dag träffades en överenskommelse att förvärva samtliga andelar i Bällstabo Fastigheter ekonomisk förening, org.nr 769611-7790, som då var ägare till fastigheten, för en köpeskilling om 41 752 000 kronor. Bostadsrättsföreningen tillträdde andelarna under i juni 2006 och Stockholms Tingsrätt lämnade den 21 juni 2006 tillstånd att verkställa fusionen mellan bostadsrättsföreningen och den ekonomiska föreningen.

Föreningens fastighet består av 69 stycken bostadslägenheter i ett 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.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 60 839 000 kr, varav mark 7 800 000 kr och byggnad 53 039 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens tekniska status

Underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus skall enligt den ekonomiska planen första året ske med 143 tkr. Därefter sker avsättningen enligt separat underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet, vilken registrerades av Bolagsverket den 19 september 2006.

Kostnaden för fastighetens anskaffning samt byggkostnaden var 186 173 tkr, vilket finansieras genom lån om 68 803 tkr samt insatser om 117 370 tkr.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Klara Förvaltning om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Den ekonomiska förvaltningen har sedan november 2007 skötts av UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB. Fram tills dess sköttes den ekonomiska förvaltningen av Veidekke Bostad AB.

Föreningsfrågor

Den 14 februari 2005 togs beslutet att bilda bostadsrättsföreningen Bällstavik. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 25 april 2005.

På basis av en kostnadskalkyl fick föreningen tillstånd av Bolagsverket att teckna bindande förhandsavtal och uppbära förskott på insatserna med 25 000 kr per lägenhet.

År 2006 inleddes försäljningen av föreningens bostadsrättslägenheter och vid räkenskapsårets slut hade föreningen tecknat förhandsavtal för samtliga lägenheter.

Inflyttning i föreningens hus skedde i tre etapper. Hus A flyttade in i november 2006 medan Hus B och Hus C flyttade in i januari respektive februari 2007.

Samtliga av föreningens bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 10 överlåtelser skett till ett genomsnittspris på 29 823 kr/kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Nyckeltal	2007
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	11 966
Fastighetens belåningsgrad %	36,59
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	626

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomsättning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 juni 2007 och påföljande styrelsekonstituering bestått av följande ledamöter:

Ted Lindahl	Ledamot	Ordförande
Björn Klingberg	Ledamot	Kassör
Bijan Shaflei	Ledamot	
Thomas Axaeus	Ledamot	
Susanna Vikman	Ledamot	Har avgått under 2007
Josefin Winnfors	Ledamot	Har avgått under 2007
Cornelia Gylling	Suppleant	
Anders Viljsson	Suppleant	
Jimmy Westerlund	Suppleant	
Staffan Söderbäck	Adjungerad styrelseledamot	
Cecilia Röcklinger	Adjungerad styrelseledamot	

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

Revisor

Vald extern revisor är BoRevision AB.

Valda interna revisorer är:

Östen Jotell	
Elisabeth Moé Forsén	Suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Anita Westerlund	Sammanställande
Susanne Sandström Lindahl	
Britt-Marie Lundkvist	
Mariana Hansson	
Fariba Gerayeli	
Tapani Perttunen	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 19 september 2006.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 68 603 000 kronor.

Föreningen har av Länsstyrelsen beviljats räntebidrag. Bidraget är baserat på ett bidragsunderlag om 57 646 000 kronor och bidragsandelen har under 2007 varit 20 %. Räntebidraget avvecklas successivt och betalas ut sista gången år 2011.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	- 957
årets vinst	748 715
	747 758

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	143 000
i ny räkning överföres	604 758
	747 758

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

Resultaträkning

	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 587 800	100 295
Hysesintäkter	1	353 616	9 500
Summa nettoomsättning		3 941 416	109 795
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll		-18 687	0
Driftskostnader	2	-872 519	-33 652
Administrationskostnader	3	-107 548	-1 700
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-998 754	-35 352
Avskrivning byggnad	4	-185 555	0
Summa avskrivningar		-185 555	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 757 107	74 443
Ränteintäkter		854	0
Räntekostnader		-1 534 182	0
Räntebidrag		503 826	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-978 890	-75 400
Summa kapitalnetto		-2 008 392	-75 400
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		748 715	-957
ÅRETS RESULTAT		748 715	-957

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	124 015 445	0
Mark		61 972 000	61 972 000
Pågående arbete		0	88 266 424
Summa materiella anläggningstillgångar		185 987 445	150 238 424
Summa anläggningstillgångar		185 987 445	150 238 424
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		20 896	0
Övriga fordringar		129 854	3 343 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	186 874	144 321
Avräkningskonto förvaltare		291 186	0
Summa kortfristiga fordringar		628 810	3 487 652
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		888 260	2 437 888
Summa kassa och bank		888 260	2 437 888
Summa omsättningstillgångar		1 517 070	5 925 540
SUMMA TILLGÅNGAR		187 504 515	156 163 964

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>	6		
Insatskapital		117 370 000	117 370 000
Ej inbetalda insatser		0	-73 244 000
Summa bundet eget kapital		117 370 000	44 126 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-957	0
Årets resultat		748 715	-957
Summa fritt eget kapital		747 758	-957
Summa eget kapital		118 117 758	44 125 043
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		68 203 000	0
Byggnadskreditiv		0	96 079 408
Summa långfristiga skulder		68 203 000	96 079 408
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		400 000	0
Leverantörsskulder		167 149	0
Skatteskulder		129 000	129 000
Övriga skulder	7	70 000	15 583 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	417 608	246 854
Summa kortfristiga skulder		1 183 757	15 959 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 504 515	156 163 964
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		68 803 000	0
Ansvarsförbindelser			
Ansvarsförbindelseer		0	1 725 000

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Hyresintäkter

	2007	2006
Hyra parkering	315 516	9 500
Hyror båtplatser	38 100	0
	353 616	9 500

2 Driftskostnader

	2007	2006
Fastighetsskötsel	82 824	5 072
Snöröjning/sandning	17 147	0
Städning	52 851	2 000
El	77 492	1 500
Uppvärmning	392 182	16 000
Vatten	65 548	1 400
Sophämtning	79 149	4 987
Fastighetsförsäkring	34 769	1 393
Kabel-TV	58 392	1 300
Övriga driftskostnader	12 165	0
	872 519	33 652

3 Administrationskostnader

	2007	2006
Styrelsearvode	4 724	0
Revisionsarvode	13 000	0
Arvode förvaltning	58 000	0
Telefon & porto	4 908	0
IT-kostnader	26 916	1 700
	107 548	1 700

4 Byggnad

	2007	2006
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	124 201 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 201 000	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-185 555	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-185 555	0
Utgående redovisat värde	124 015 445	0
Taxeringsvärden byggnader	53 039 000	0
Taxeringsvärden mark	7 800 000	0
	60 839 000	0

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Fastighetsskatt	0	129 000
Försäkring	31 711	15 321
Kabel-TV	16 832	0
Klara förvaltning	3 375	0
Upplupna räntebidrag	134 956	0
	186 874	144 321

6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 126 000		-957
Ökning av insatskapital	73 244 000		
Disposition av föregående års resultat		957	957
Årets resultat			748 715
Belopp vid årets utgång	117 370 000	957	748 715

7 Övriga skulder

	2007-12-31	2006-12-31
Bällsta Projektfinans AB	0	4 720 411
Veidekke Bostad AB	0	10 863 248
Innehållna medel på entreprenaden	70 000	0
	70 000	15 583 659

8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	294 667	91 089
Upplupen kostnad, fjärrvärme	56 554	16 000
Upplupen kostnad, el	15 421	0
Upplupen kostnad, vatten	9 000	0
Upplupen kostnad, fastighetskötsel	0	5 072
Upplupen kostnad, sophämtning	11 132	0
Upplupen kostnad, revisionsarvode	13 000	0
Upplupna räntekostnader	17 834	75 400
Övriga upplupna kostnader	0	59 293
	417 608	246 854

Bromma 2008 -

Ted Lindahl

Tommy Axaeus

Björn Klingberg

Bijan Shafiei

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Leif Andersson
Revisor