

# Årsredovisning

för

## Brf Bällstavik

769612-4515

Räkenskapsåret

2008

Ku 4  
97

Styrelsen för Brf Bällstavik, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

## 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 Stockholm 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 har varit fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Vid årskiftet har föreningen valt att övergå till UBCs fastighetsförsäkring via TryggHansa.

### 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.

Ku  
6  
/

### 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 186 173 000 kr, vilket finansieras genom lån om 68 803 000 kr samt insatser om 117 370 000 kr.

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen har haft avtal med Klara Förvaltning om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Fr.o.m december 2008 sköts nu städning och fastighetsförvaltning av PFF Panter Fastighetsförvaltning AB.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige 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.

Föreningen har 104 medlemmar fördelade på 69 lägenheter.

Samtliga av föreningens bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 12 (10) överlåtelser skett till ett genomsnittspris på 29 216 (29 823) kr/kvm.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Nya avtal

Då vi inte varit nöjda med Klara Förvaltning beslutade styrelsen att ta in offerter från andra förvaltningsbolag. Vi tog beslutet att anlita Panter Fastighetsservice och hittills har vi sett en klar förbättring i jämförelse med Klara Förvaltning.

#### Ekonomi och Investeringar

Sedan produktionen färdigställts har besiktningar gjorts och mycket har åtgärdats. Den sista garantibesiktningen (2-årsbesiktningen) är naturligtvis inte gjord utan kommer till årsskiftet då vi har vårt 2-årsjubileum. Under denna tid har värdet på lägenheterna stigit med minst 30%, en trea kan nu kosta över 2,6 miljoner.

Årets investeringar har varit utemöbler vid bryggan samt entrémattor.

Kur e

#### Tvärbanan

Vad gäller tvärbanans dragning utanför våra hus så har det varit några möten med SL och Bromma stadsdelsförvaltning där vi tillsammans med Föreningen Mariehälls Vänner har framfört synpunkter på dragningen.

#### Bil och Båtavtal

Vi har arbetat med att reda ut en del initiala problem när det gäller avtalen. Vi har bl.a. tagit fram nya avtal för parkering och båtplatser. Vi har dessutom utökat antalet fasta båtplatser på bekostnad av gästplatser.

#### Städdagar

Vi har under verksamhetsåret haft två städdagar, höst och vår, vilka har varit mycket lyckade. Inte bara har det blivit mycket snyggare i vår näromgivning utan också har det bidragit till en bättre kontakt mellan medlemmar. I samband med städningen har vi haft förtäring i form av grillat eller soppa med tilltugg.

#### Trädgårdsgrupp

Under stämman 2008 bildades Bällstaviks trädgårdsgrupp som numera består av Gunilla Löfgren, Jessica Ulfsdotter, Fariba Gerayeli, Sara Häggström, Zandra Wasserman Brien, Jan Gustavsson och Viktoria Vimberg.

Gruppen har under året köpt in krukor till entréer och trapphus och planterat blommor i dessa efter säsong. Gruppen har även grävt ner lökar (påskliljor, tulpaner, krokus mm) samt ordnat med julgranar och adventsglögg.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Styrelsen såg i höstas allvarligt på det höga ränteläget. Riksbanken höjde reporäntan så sent som den 10 september, vilket var den tredje höjningen under 2008, samtliga tre med 0,25%. Under budgetarbetet bestämdes då att en avgiftshöjning med 10% från och med 1 januari 2009 var nödvändig för att bibehålla en stabil ekonomi i föreningen. Bara ett par veckor efter detta beslut chocksänkte Riksbanken reporäntan med hela 1,75%, ett otippat men glädjande besked. Styrelsen tog då beslutet att dra tillbaka höjningen från och med andra kvartalet 2009 och återgå till 2008 års avgiftsnivå.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Genomsnittlig skuldränta %	4,75	
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	11 879	11 966
Fastighetens belåningsgrad %	36,44	36,59
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	703	626

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

ku

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2008 och påföljande styrelsekonstituering bestått av följande ledamöter:

Ted Lindahl	Ordförande	
Björn Klingberg	Kassör	
Ann-Charlotte Wegner	Ledamot	
Thomas Axaeus	Ledamot	
Tanja Olsson	Ledamot	
Anders Viljsson	Ledamot	Avgått
Jimmy Westerlund	Ledamot	Avgått
Martin Brien	Ledamot	
Fariba Gerayeli	Suppleant	
Lasse Horgen	Suppleant	
Gunilla Lövgren	Suppleant	

Under året har Anders Viljsson lämnat styrelsen och strax efter verksamhetsårets slut lämnade även Jimmy Westerlund styrelsen, bägge p.g.a. flytt från bostadsrättsföreningen. På extra föreningsstämma den 6 november 2008 röstades nya ledamoten Martin Brien in i styrelsen.

Det har hållits två extrastämmor under året. Den 5 oktober 2008 hölls en extrastämma då man beslöt att samarbeta med en ny externrevisor, Kerstin Norlin Revision AB, 556549-1809. Den andra extrastämman hölls den 6 november 2008 och då valdes Martin Brien in som styrelseledamot och stämman tog även beslut att anlägga fem nya parkeringsplatser.

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

Styrelsen har under året hållit 15 (10) st protokollförda möten.

### Revisor

Vald extern revisor är Kerstin Norlin.

Valda interna revisorer är:

Östen Jotell	Ordinarie
Elisabeth Moé Forsén	Suppleant

### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Anita Westerlund	Sammanställande
Susanne Sandström Lindahl	
Mariana Hansson	
Zandra Wasserman Brien	

### **Föreningens stadgar**

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

### **Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 68 103 000 kronor.

Föreningen har av Länsstyrelsen beviljats räntebidrag. Bidraget är baserat på ett bidragsunderlag om 57 646 000 kronor och bidragsandelen har under 2008 varit 14 %. Räntebidraget avvecklas successivt och betalas ut sista gången år 2011.

### **Förslag till vinstdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	604 758
årets förlust	-59 706
	<b>545 052</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	299 000
i ny räkning överföres	246 052
	<b>545 052</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		4 032 864	3 587 800
Hysesintäkter	1	395 404	353 616
Övriga rörelseintäkter		3 898	0
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>4 432 166</b>	<b>3 941 416</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll		-68 323	-18 687
Driftskostnader	2	-1 091 066	-872 519
Administrationskostnader	3	-80 927	-102 824
Personalkostnader	4	-40 039	-4 724
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-20 780	0
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 301 135</b>	<b>-998 754</b>
Avskrivning byggnad	5	-294 316	-185 555
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-294 316</b>	<b>-185 555</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 836 715</b>	<b>2 757 107</b>
Ränteintäkter		11 523	854
Räntekostnader		-3 248 535	-1 534 182
Räntebidrag		347 029	503 826
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 974	-978 890
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-2 892 957</b>	<b>-2 008 392</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-56 242</b>	<b>748 715</b>
Inkomstskatt		-3 464	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-59 706</b>	<b>748 715</b>

*kw*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	123 721 129	124 015 445
Mark		61 972 000	61 972 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>185 693 129</b>	<b>185 987 445</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>185 693 129</b>	<b>185 987 445</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		6 623	20 896
Hyses- och avgiftsfordringar		322	0
Övriga fordringar		11	129 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	161 913	186 874
Avräkningskonto förvaltare		1 049 177	291 186
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 218 046</b>	<b>628 810</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		186	888 260
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>186</b>	<b>888 260</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 218 232</b>	<b>1 517 070</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>186 911 361</b>	<b>187 504 515</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>	7		
Insatskapital		117 370 000	117 370 000
Föreningens fond för yttre underhåll		143 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 513 000</b>	<b>117 370 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		604 758	-957
Årets resultat		-59 706	748 715
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>545 052</b>	<b>747 758</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>118 058 052</b>	<b>118 117 758</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till kreditinstitut		67 703 000	68 203 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 703 000</b>	<b>68 203 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	8	400 000	400 000
Leverantörsskulder		95 338	167 149
Skatteskulder		24 244	129 000
Övriga skulder	9	75 618	70 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	555 109	417 608
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 150 309</b>	<b>1 183 757</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>186 911 361</b>	<b>187 504 515</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		68 803 000	68 803 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

ken  
e,  
1

## 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

	2008	2007
Hyra parkering	349 694	315 516
Hyror båtplatser	45 710	38 100
	<b>395 404</b>	<b>353 616</b>

ku  
E

## 2 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetskötsel	49 241	82 824
Snöröjning/sandning	40 380	17 147
Städning	54 743	52 851
El	126 605	77 492
Uppvärmning	476 361	392 182
Vatten	93 660	65 548
Sophämtning	95 052	79 149
Fastighetsförsäkring	31 711	34 769
Kabel-TV	67 328	58 392
Övriga driftskostnader	55 985	12 165
	<b>1 091 066</b>	<b>872 519</b>

## 3 Administrationskostnader

	2008	2007
Revisionsarvode	7 625	13 000
Arvode förvaltning	59 578	58 000
Telefon & porto	3 609	4 908
IT-kostnader	0	442
Föreningsavgifter	2 086	0
Övriga administrationskostnader	8 029	26 474
	<b>80 927</b>	<b>102 824</b>

## 4 Arvoden och personalkostnader

	2008	2007
Styrelsearvode	30 000	4 724
Telefonersättning	500	0
Sociala kostn arvode	9 539	0
	<b>40 039</b>	<b>4 724</b>

## 5 Byggnad

	2008	2007
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	124 201 000	124 201 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>124 201 000</b>	<b>124 201 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-185 555	0
Årets avskrivningar	-294 316	-185 555
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-479 871</b>	<b>-185 555</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 721 129</b>	<b>124 015 445</b>
Taxeringsvärden byggnader	53 039 000	53 039 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
	<b>60 839 000</b>	<b>60 839 000</b>

## 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	31 558	31 711
Kabel-TV	17 823	16 832
Klara förvaltning	0	3 375
Ekonomisk förvaltning inkl porto	17 016	0
Entrémattor	467	0
Telefonkostnader	580	0
Upplupna räntebidrag	94 469	134 956
	<b>161 913</b>	<b>186 874</b>

ker  
e

### 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 370 000		-957	748 715
Disposition av föregående års resultat:		143 000	605 715	-748 715
Årets resultat				-59 706
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>117 370 000</b>	<b>143 000</b>	<b>604 758</b>	<b>-59 706</b>

### 8 Långfristiga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
SE-banken ränta 5,09% ffd 2012-06-28	22 584 333	22 834 333
SE-banken ränta 4,70% ffd 2009-06-28	22 584 333	22 834 333
SE-banken rörlig ränta 2,25% 081231, ffd 2009-06-28	22 934 334	22 934 334
avgår kort del av lång skuld	-400 000	-400 000
	<b>67 703 000</b>	<b>68 203 000</b>

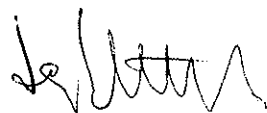
### 9 Övriga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Skatt & sociala kostnader styrelsearvode utbet dec -08	5 618	0
Innehållna medel på entreprenaden	70 000	70 000
	<b>75 618</b>	<b>70 000</b>

### 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	387 063	294 667
Upplupen kostnad, fjärrvärme	66 669	56 554
Upplupen kostnad, el	42 000	15 421
Upplupen kostnad, vatten	10 969	9 000
Upplupen kostnad, sophämtning	0	11 132
Upplupen kostnad, revisionsarvode	10 000	13 000
Upplupna styrelsearv	16 000	0
Upplupna soc.avgift	5 000	0
Upplupna utg.räntor	17 408	17 834
	<b>555 109</b>	<b>417 608</b>

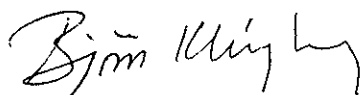
Bromma den 29/4 2009



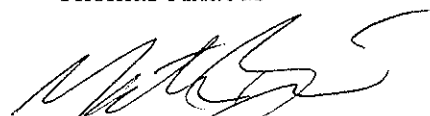
Ted Lindahl



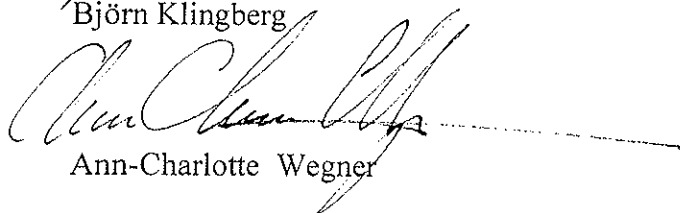
Thomas Axaeus



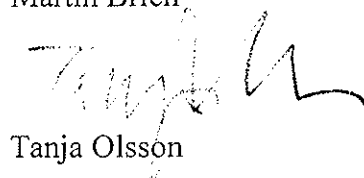
Björn Klingberg



Martin Brien



Ann-Charlotte Wegner



Tanja Olsson

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2009



Kerstin Norlin  
Auktoriserad revisor



Östen Jotell  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bällstavik  
Org nr 769612-4515

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bällstavik för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

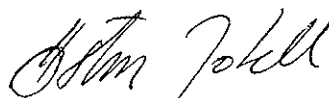
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2009



Kerstin Norlin  
Auktoriserad revisor



Östen Jotell  
Intern revisor