

Årsredovisning

för

Brf Bällstavik

769612-4515

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Bällstavik, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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

Föreningen förvärvade år 2006 fastigheten Mariehäll 1:45 i Stockholms Kommun.

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 TryggHansa.

Fastighetens tekniska status

Underhållsfond

Avsättningen sker enligt separat underhållsplan framtagen av Oksätra konsult AB i december 2009.

Fastighetsförvaltning

Städning och fastighetsförvaltning sköts av PFF Panter Fastighetsförvaltning AB. Den ekonomiska förvaltningen sköts av UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Föreningsfrågor

Föreningen har 103 (104) medlemmar fördelade på 69 lägenheter.

Samtliga av föreningens bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 12 (12) överlåtelser skett till ett genomsnittspris på 31 004 (29 216) kr/kvm.

Klu

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och investeringar

I januari 2009 beslutade styrelsen att sänka hyran från och med det andra kvartalet 2009 till samma nivå som under 2008. I november 2009 tog styrelsen ett beslut om att sänka hyrorna med 3 % från och med januari 2010.

Under året har (utöver fastställd amortering om 400 tkr) extra amorteringar om sammanlagt 375 tkr gjorts. I juni 2009 gick bindningstiden ut för två av de lån som Veidekke tecknat i föreningens namn. Nya lån förhandlades fram av styrelsen och resulterade i både en rörlig 90-dagars ränta samt lån med bunden ränta under 5 respektive 10 år. Detta innebär att fr.o.m. 2010 kommer amorteringar att göras med 800 tkr/år på det lån som löper med högst ränta.

En energideklaration som bekostades av Veidekke utfördes i juli och resultatet sattes upp i respektive hus.

Föreningen köpte under 2009 in en ny träbänk som sattes fast på en av bryggorna, en röjsåg, gasolbrännare för att användas för att bränna ogräs samt en högtryckstvätt.

Garantibesiktning (2-årsbesiktning)

Sedan produktionen färdigställts har besiktningar gjorts och mycket har åtgärdats.

Arbetet inför garantibesiktningen (2-årsbesiktningen) påbörjades redan under slutet av 2008 och i början på 2009 bildades en arbetsgrupp för att arbeta med alla frågor som härrörde till denna viktiga besiktning. Garantigruppen har letts av Jan Gustavsson och Mats Björkman som tillsammans med styrelsen (framförallt av Gunilla Löfgren och Thomas Axaeus) har drivit föreningens talan mot Veidekke. Mats Björkman och Jan Gustavsson har arbetat med dessa frågor under hela 2009 och har lagt ned en ansevärd tid. Styrelsen har varit väldigt tacksamma för det arbete som gruppen har utfört, vilket har lett till att många frågor och anmärkningar har lösts på ett bra sätt.

Arbetet med att åtgärda de punkter som garantibesiktningen visade har pågått under hela 2009 och beräknas vara klart under första delen av nästkommande år (2010).

Tvärbanan

SL-gruppen som bildades under 2008 har letts av Mats Björkman och Jan Gustavsson tillsammans med delar ur styrelsen. SL-gruppen har fört föreningens talan mot SL och bland annat lyckats förhandla fram att SL skall bekosta och utföra en omläggning av parkeringsplatserna vid hus C vilket kommer att ge 8 nya p-platser. SL skall också bekosta en spalje och gröna växter längs med tomtgränsen som vetter mot tvärbanan. SL skall också åta sig att bygga en ny bod vid hus A då de fick tillstånd att riva den befintliga boden för att kunna dra spåren utanför husen.

Bil- och Båtplatser

I och med att båtbyggnaden förlängdes under hösten 2009 har 4 nya båtplatser tillkommit. Vi har numera 28 båtplatser, varav 2 stycken är gästplatser.

Ku

Nya livräddningsbojar har införskaffats och satts upp längs med bryggorna.

Under 2009 gjordes en undersökning bland föreningens samtliga hushåll om det fanns ett intresse av att hyra parkeringsplatser i Brostadens parkeringsgarage. Resultatet av undersökningen visade att det enbart var 3 hushåll som var intresserade och därför skrinlades denna fråga.

Städdagar

Vi har under verksamhetsåret haft två städdagar, höst och vår, vilka har varit mycket lyckade.

Det har inte bara blivit mycket snyggare i vår näromgivning utan det har också bidragit till en bättre kontakt mellan medlemmarna. I samband med städningen har Valberedningen bistått med förtäring i form av grillat eller soppa med tilltugg.

Under sommaren röjdes strandkanten och vass togs bort.

Trädgårdsgrupp

Brf Bällstaviks trädgårdsgrupp bildades under årsstämman 2008 och bestod under 2009 av Jessica Ulfsdotter, Gunilla Löfgren, Jan Gustavsson, Viktoria Vimberg och Zandra Wasserman Brien.

Förutom att ta hand om vattningen av samtliga planteringar har trädgårdsgruppen under 2009 planterat rosenbuskar vid trädäcken, planterat blandade syrener vid däckets mellan hus A och B, Corall Kornell vid däckets mellan hus B och C, klätterväxter runt pelarna längs med strandpromenaden, luktärtor och murgröna vid entréer (handikapplatserna) samt vår-, sommar- och höstplanter i krukorna på trädäcken och vid entréerna.

Trädgårdsgruppen har också satt upp julgranar och ordnat adventsglögglag. Julgranarna skänktes av Olle Carlsson i hus C.

Extrastämmor

Föreningen har haft en extrastämma den 16e december. Under extrastämman valdes fyra nya medlemmar in i Brf Bällstaviks styrelse; Pär Johansson (ledamot), Thomas Axaués (leadmot), Thomas Eriksson (suppleant) samt Mathias Schneider (suppleant).

Nyckeltal	2009	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	3,58	4,75	
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	11 744	11 879	11 966
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	110,67	111,94	
Fastighetens belåningsgrad %	36,03	36,44	36,59
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	721	703	626

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

Ka

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2009 och påföljande styrelsekonstituering bestått av följande ledamöter:

Ann-Charlott Wegner	Ordförande	(avgick i november 2009)
Martin Brien	Ledamot	(avgick i november 2009)
Björn Klingberg	Kassör	
Gunilla Löfgren	Ledamot	
Peter Funk	Ledamot	(avgick i november 2009)
Gabriel Vimberg	Ledamot	
Tanja Olsson	Ledamot	
Lina Björkman	Suppleant	
Mattias Ek	Suppleant	
Jan Gustavsson	Suppleant	(avgick i augusti 2009)

Vid extrastämman 16 december 2009 valdes fyra nya medlemmar in i styrelsen och efter det direkt följande konstituerande första styrelsemöte såg styrelsen ut enligt följande:

Tanja Olsson	Ordförande
Gabriel Vimberg	Vice Ordförande
Björn Klingberg	Kassör
Gunilla Löfgren	Ledamot
Pär Johansson	Ledamot
Mattias Ek	Ledamot
Thomas Axæus	Ledamot
Lina Björkman	Suppleant
Thomas Eriksson	Suppleant
Mathias Schneider	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 20 (15) st protokollförda möten.

Revisor

Vald extern revisor är Kerstin Norlin, Kerstin Norlin Revision AB.

Valda interna revisorer är:

Östen Jotell	Ordinarie
Elisabeth Moé Forsén	Suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Jim Bergqvist
Mariana Hansson
Susanne Sandström-Lindahl
Zandra Wasserman Brien
Anita Westerlund

Föreningens stadgar

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

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	246 053
årets vinst	728 872
	974 925

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	242 000
i ny räkning överföres	732 925
	974 925

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

KL

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 133 733	4 032 864
Hysesintäkter	1	405 542	395 404
Övriga rörelseintäkter		18 232	3 898
Summa nettoomsättning		4 557 507	4 432 166
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-91 399	-68 323
Driftskostnader	3	-1 057 705	-1 091 066
Administrationskostnader	4	-161 849	-80 927
Personalkostnader	5	-30 380	-40 039
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-10 390	-20 780
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 351 723	-1 301 135
Avskrivning byggnad	6	-301 674	-294 316
Avskrivningar övrigt	7	-6 600	0
Summa avskrivningar		-308 274	-294 316
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 897 510	2 836 715
Ränteintäkter		6 793	11 523
Räntebidrag		247 876	347 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 421 610	-3 251 509
Summa kapitalnetto		-2 166 941	-2 892 957
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		730 569	-56 242
Inkomstskatt		-1 697	-3 464
ÅRETS RESULTAT		728 872	-59 706

Ku

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	123 419 455	123 721 129
Mark		61 972 000	61 972 000
Inventarier och maskiner	7	59 400	0
Summa materiella anläggningstillgångar		185 450 855	185 693 129
Summa anläggningstillgångar		185 450 855	185 693 129
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	6 623
Hyses- och avgiftsfordringar		322	322
Övriga fordringar		13 671	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	151 085	161 913
Avräkningskonto förvaltare		1 231 006	1 049 177
Summa kortfristiga fordringar		1 396 084	1 218 046
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		8 214	186
Summa kassa och bank		8 214	186
Summa omsättningstillgångar		1 404 298	1 218 232
SUMMA TILLGÅNGAR		186 855 153	186 911 361

ke

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>	9		
Insatskapital		117 370 000	117 370 000
Föreningens fond för yttre underhåll		442 000	143 000
Summa bundet eget kapital		117 812 000	117 513 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		246 053	604 758
Årets resultat		728 872	-59 706
Summa fritt eget kapital		974 925	545 052
Summa eget kapital		118 786 925	118 058 052
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	66 528 008	67 703 000
Summa långfristiga skulder		66 528 008	67 703 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	799 992	400 000
Leverantörsskulder		113 495	95 338
Skatteskulder		25 703	24 244
Övriga skulder	11	73 246	75 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	527 784	555 109
Summa kortfristiga skulder		1 540 220	1 150 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 855 153	186 911 361
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		68 803 000	68 803 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ku

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

	2009	2008
Hyra parkering	352 033	349 694
Hyror båtplatser	53 509	45 710
	405 542	395 404

Ku

2 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Hiss, besiktning	6 578	5 966
Hiss, serviceavtal	15 217	0
Reparationer hiss	-6 426	9 956
Löpande reparationer	61 483	38 963
Trädgårdskostnader	14 547	13 438
	91 399	68 323

3 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel	34 562	49 241
Snöröjning/sandning	39 044	40 380
Städning	70 771	54 743
El	95 851	126 605
Uppvärmning	511 129	476 361
Vatten	83 582	93 660
Sophämtning	83 871	95 052
Fastighetsförsäkring	34 357	31 711
Kabel-TV	71 292	67 328
Övriga driftskostnader	33 246	55 985
	1 057 705	1 091 066

4 Administrationskostnader

	2009	2008
Revisionsarvode	18 500	7 625
Arvode förvaltning	63 752	59 578
Telefon & porto	9 210	3 609
IT-kostnader	324	0
Föreningsavgifter	0	2 086
Övriga administrationskostnader	26 923	8 029
Styrelsemiddag	8 515	0
Underhållsplan	34 625	0
	161 849	80 927

5 Arvoden och personalkostnader

	2009	2008
Styrelsearvode	23 920	30 000
Telefonersättning	0	500
Sociala kostn arvode	6 460	9 539
	30 380	40 039

ku

6 Byggnad

	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	124 201 000	124 201 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 201 000	124 201 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-479 871	-185 555
Årets avskrivningar	-301 674	-294 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-781 545	-479 871
Utgående redovisat värde	123 419 455	123 721 129
Taxeringsvärden byggnader	53 039 000	53 039 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
	60 839 000	60 839 000

7 Inventarier

	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	66 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 000	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-6 600	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 600	0
Utgående balans	59 400	0

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkring	30 793	31 558
Kabel-TV	17 823	17 823
Ekonomisk förvaltning inkl porto	20 728	17 016
Entrémattor	494	467
Telefonkostnader	0	580
Sophämtning	13 770	0
Upplupna räntebidrag	67 477	94 469
	151 085	161 913

kaa

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 370 000	143 000	604 758	-59 706
Disposition av föregående års resultat:		299 000	-358 706	59 706
Årets resultat				728 872
Belopp vid årets utgång	117 370 000	442 000	246 052	728 872

10 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
SE-banken ränta 5,09% ffd 2012-06-28	22 134 333	22 584 333
SE-banken ränta 4,70% ffd 2009-06-28	0	22 584 333
SE-banken rörlig ränta 2,25% 081231, ffd 2009-06-28	0	22 934 334
SE-Banken rörlig ränta 1,23% 091231, ffd 100628	25 218 667	0
SE-Banken ränta 4,23%, ffd 140628	14 987 500	0
SE-banken ränta 5,10%, ffd 190628	4 987 500	0
avgår kort del av lång skuld	-799 992	-400 000
	66 528 008	67 703 000

11 Övriga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Skatt & sociala kostnader styrelsearvode	3 246	5 618
Innehållna medel på entreprenaden	70 000	70 000
	73 246	75 618

kl

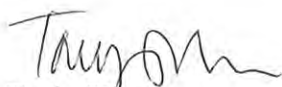
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	327 184	387 063
Fjärrvärme	64 825	66 669
El	20 628	42 000
Vatten	10 240	10 969
Snöröjning	14 813	0
Fastighetsskötsel	5 250	0
Städning	10 500	0
Reparationer	656	0
Revisionsarvode	11 000	10 000
Styrelsearvoden	30 000	16 000
Soc avg styrelsearvoden	9 400	5 000
Upplupna utg.räntor	23 288	17 408
	527 784	555 109

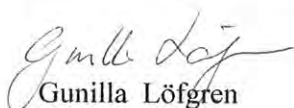
Bromma den 26/4 2010



Thomas Axaeus



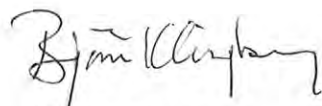
Tanja Olsson



Gunilla Löfgren



Pär Johansson



Björn Klingberg



Gabriel Vimberg



Mattias Ek

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2010



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 2009-01-01 - 2009-12-31. 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 revisionsred 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 redovisningsred 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 3 maj 2010



Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor

Östen Jotell
Intern revisor