

Årsredovisning för Brf Bällstabacken 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 4 registrerades 2006-11-24. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas komplement till bostadslägenhet.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2007 fastigheten Fredfors 12 i Bromma.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastigheten är bebyggd med 2 byggnader som innehåller 39 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	32 st	1 120 m ²
4 rum och kök	7 st	658 m ²
Total bostadsarea uppgår till		1 778 m ²
Total tomtarea uppgår till		1 938 m ²
P-platser		15 st
Garage		2 st

Föreningen äger fastigheten Fredfors 12 med gatuadressen Karlsbodavägen 47-63, Bromma, i Stockholms kommun.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Styrelsen

För tiden 1 januari - 7 september 2020

Mattias Dahlberg	Ordförande
Johan Nilemar	Vice ordförande
Göran Norberg	Ledamot
Anna Westberg	Ledamot
Andreas Tüttelmann	Suppleant
Frida Walker	Suppleant

För tiden 7 september - 31 december 2020

Göran Norberg (1år)	Ordförande
Stephan Keier (1år)	Ledamot
Hannes Forsman (1 år)	Ledamot
Andreas Tüttelmann (1år)	Ledamot
Flora Gaber (1år)	Suppleant
Frida Walker (1 år)	Suppleant

Revisor

BOREV Revision AB

Extern revisor

Valberedning

Under året har styrelsen agerat som valberedning

Stämma och sammanträden

Föreningens valde att senarelägga årsstämman p g a pandemin. Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-07. Styrelsen har under året haft 3 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Norrenergi AB (fjärrvärme), Stockholm Vatten & Avfall (vatten, avlopp & renhållning), RagnSells AB (renhållning), Enkla Elbolaget (el), Fortum AB (elnät), WIAB (jour/teknisk service), Söder om Söder Städ & Fönsterputs, Hissgruppen AB (hisservice och underhåll), QT-Systems AB (underhåll passage-system/kodlås), Ownit Broadband AB (bredband & kabel-TV), Mediator (ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning)

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 7 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 7 st).

Antal medlemmar vid årets början var 47 st, under året har 8 st nya medlemmar tillkommit och 12 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 43 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 718	1 716	1 717	1 719
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-115	-111	-67	-73
Balansomslutning (tkr)	70 198	70 518	71 828	72 030
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	73,7%	73,6%	72,4%	72,3%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	10 212	10 324	10 971	11 083
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/m ²)	860	860	860	860
Räntekänslighet *)	11,9	12,0	12,8	

*) Räntebärande skuld 31 dec / årsavgift

Verksamheten under året

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte haft någon påverkan på föreningens ekonomi.

Föreningen har fortsatt god ekonomi. Räntevillkor har omförhandlats, vilket resulterat i lägre räntekostnader. Den årliga amorteringen blev detta år 200 000 kr.

Likt tidigare år har föreningen själva tagit hand om snöskottning, sandning, sopning samt löpande trädgårdsarbete, vilket medför att föreningen kan hålla kostnaderna nere. Därutöver har löpande fastighetservice, som till exempel kontroll av VVS installationer och byten av lampor mm, utförts av Stephan Keier lgh B81.

Under året har obligatorisk OVK utförts.

Verksamheten under kommande år

De senaste årens arbete med god kostnadskontroll i föreningen har inneburit ett starkt positivt kassaflöde. Därav kan det bli aktuellt med ytterligare en extra amortering på lånen under 2021.

Under kommande år planeras för utbyte av samtliga maskiner i tvättstugan, utbyte av drivremmar till hissen samt utbyte av tre stycken ventilationsfläktar.

Utöver det ska arbetet med god ekonomi fortsätta genom översyn av nuvarande avtal med leverantörer. Därutöver är målsättningen att fortsätta verka för god sammanhållning och trivsel i föreningen.

Årets resultat

Årets drift-, personal-, räntekostnader samt löpande amortering, tillsammans med föreslagen avsättning till yttre fond, har täckts av årets intäkter. Det negativa resultatet var förväntat då föreningen övergått till att tillämpa en linjär avskrivningsplan för byggnaderna.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång				
Disposition av 2019 års resultat	52 402 000	673 860	-1 089 526	-110 623
Årets resultat		172 835	-283 458	110 623
				-114 571
Belopp årets utgång	<u>52 402 000</u>	<u>846 695</u>	<u>-1 372 984</u>	<u>-114 571</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-1 372 984
Årets resultat	<u>-114 571</u>
	-1 487 555

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	197 184
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-1 684 739</u>
	-1 487 555

BALANSRÄKNING

	<u>2020</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>	
<u>TILLGÅNGAR</u>				
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	51 456 013		52 180 988	
Mark	17 442 000	68 898 013	17 442 000	69 622 988
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Avräkning skatter och avgifter	28		52	
Övriga kortfristiga fordringar	0		0	
Förutbet kostnader/uppl intäkter	28 790	28 818	28 550	28 602
Kassa och bank		<u>1 270 984</u>		<u>866 463</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>70 197 815</u>		<u>70 518 053</u>

<u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>				
<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	52 402 000		52 402 000	
Yttre reparationsfond	846 695	53 248 695	673 860	53 075 860
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	-1 372 984		-1 089 526	
Årets resultat	-114 571	-1 487 555	-110 623	-1 200 149
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		13 285 395		18 156 145
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	4 870 750		200 000	
Leverantörsskulder	56 964	6	63 521	
Egna skatteskulder	4 897		6 278	
Upplupna kostnader	92 532		80 090	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	126 137	5 151 280	136 308	486 197
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>70 197 815</u>		<u>70 518 053</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Fr o m detta år redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått någon indikation på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader ca 1,27% per år (i genomsnitt)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsskötsel, extra tjänster		
Städ	16 591	9 096
Obligatoriska besiktningar	35 328	34 953
Hisskostnader	24 000	0
Serviceavtal	7 790	19 757
El	19 646	18 874
Värme	51 725	49 559
Vatten	243 038	243 554
Sophämtning	53 191	49 556
Försäkringar	27 916	27 167
Kabel-TV/bredband	13 422	13 072
Förbrukningsinventarier	107 284	107 244
Extern revision	2 695	1 568
Övriga förvaltningskostnader	10 025	9 400
SUMMA	<u>31 317</u>	<u>28 804</u>
	<u>643 968</u>	<u>612 604</u>

NOT NR 2

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2008 och betalar därmed fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Fastigheten var befriad från kommunal fastighetsavgift 2009-2013 och betalade halv kommunal fastighetsavgift 2014-2018. Fr o m 2019 betalar föreningen hel kommunal fastighetsavgift som för 2019 uppgick till maximalt 1 377 kr/lgh och för 2020 till maximalt 1 429 kr/lgh. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Styrelsen		
Övriga ersättningar	40 000	40 000
	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	40 000	40 000
Sociala avgifter	<u>12 568</u>	<u>12 568</u>
SUMMA Löner, arvoden och sociala avgifter	<u>52 568</u>	<u>52 568</u>

NOT NR 4

Fredsfors 12

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Taxeringsvärde:		
Byggnadsvärde	49 794 000	49 794 000
Markvärde	30 100 000	30 100 000
	<u>19 694 000</u>	<u>19 694 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>49 794 000</u>	<u>49 794 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	49 600 000	43 600 000
Lokaler	194 000	194 000
Bokfört värde:		
Byggnader	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Byggnader	57 058 000	57 058 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 877 012	-4 152 037
Årets avskrivningar	<u>-724 975</u>	<u>-724 975</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 601 987	-4 877 012
Utgående restvärde enligt plan	<u>51 456 013</u>	<u>52 180 988</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>51 456 013</u>	<u>52 180 988</u>

NOT NR 5

	<u>Förutbet kostn/uppl intäkter</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Förutbetalda försäkringspremier	5 643	5 523
Ownit Broadband AB	21 347	21 339
QT Systems AB	<u>1 800</u>	<u>1 688</u>
SUMMA	<u>28 790</u>	<u>28 550</u>

NOT NR 6

	<u>Skulder kreditinstitut</u>		
	<u>Räntestyrning</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
SEB	2021-09-28	1,390%	4 670 750
Stadshypotek	2024-06-30	0,980%	6 742 697
Stadshypotek	2025-06-30	0,940%	6 742 698
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>18 156 145</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			200 000
Kortfristig del av fastighetslån - omförhandling under nästa räkenskapsår			4 670 750
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>4 870 750</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>13 285 395</u>
Beräknad låneskuld 2025-12-31			17 156 145

NOT NR 7

	<u>Upplupna kostnader</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Upplupna räntor	16 768	501
Upplupet revisionsarvode	10 000	9 600
Upplupet styrelsearvode	40 000	40 000
Upplupna sociala avgifter	12 568	12 568
Upplupna kostnader el	0	1 787
Upplupna kostnader vatten & avlopp	0	12 734
Upplupna kostnader renhållning	0	2 900
Upplupen fastighetsskötsel	13 196	0
Upplupna förvaltningskostnader	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>92 532</u>	<u>80 090</u>

NOT NR 8

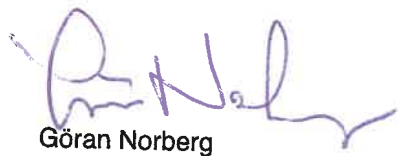
	<u>Ställda säkerheter</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsinteckningar	22 150 000	22 150 000

NOT NR 9

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Bromma den 8 / 3 2021


Göran Norberg


Stephan Keier


Hannes Forsman


Andreas Tüttelman

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 19 april 2021


TOMAS ERICSON
Autoriserad revisor
BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 4, org.nr 769615-5485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 4 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 4 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma har hållits senare än vad stadgarna anger, men enligt min bedömning har det inte lett till någon skada för föreningen.

Uppsala den 19 april 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor