

# Årsredovisning 2023

## Brf Bällstagård

716417-8969



Simpleko



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Bällstagar

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1.
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1.
Giltighet .....	s. 1.
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</b>

4

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkningen. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### **Allmänt om föreningen**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1982-10-04.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-05-26.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### **Allmänt om fastigheten**

Föreningens fastighet Bällsta 2:188 är belägen i Vallentuna kommun, Stockholms län, och bebyggdes 1983 av Karl Johanssons Byggnads AB.

Inom fastigheten finns 4 bostadshus (A, B, C och D) innehållande 40 lägenheter. Till varje lägenhet i Brf Bällstagsård hör antingen en balkong eller en uteplats. Dessa utrymmen finns alla mot gårdssidan, övriga utrymmen är gemensamma.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st. 1,5 rum och kök

22 st. 2 rum och kök

10 st. 3 rum och kök

6 st. 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2869,6 kvm

Total lokalyta: 358 kvm

Total tomtyta: 8255 kvm

I A-huset finns gemensamma utrymmen såsom föreningslokal, toalett och tvättstuga samt bastu med dusch och toalett. Under B-huset finns lägenhetsförråd och skyddsrum.

Utöver detta ryms i fastigheten 4 garage- och 37 carportplatser varav 17 med motorvärmeuttag.

I carportlängan mot Bällstavägen finns 13 bilplatser, 2 cykelrum, ett fastighetsförråd, ett soprum för hushållsavfall och ett soprum för el-avfall. I en mindre byggnad mot A-huset finns en undercentral för sjövärme och 2 carportplatser. I A-huset mittemot carportlängan finns 4 garageplatser.

I carportlängan mot Kavallerivägen vid C-huset finns 10 bilplatser och en undercentral för sjövärme.

I carportlängan mot Kavallerivägen vid D-huset finns 12 bilplatser, 2 cykelrum, en undercentral för el, ett soprum för hushållsavfall, ett förråd för trädgårdsredskap och ett fastighetsförråd.

Underhållsplanen för fastigheten som upprättades i december 2015 har uppdaterats i november 2023.

OVK-besiktning genomfördes 2018.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

04

### **Styrelsens sammansättning**

Peter Ehn	Ordförande	Vald på 1 år
Roger Arekrans	Styrelseledamot	"
John Bitton	Styrelseledamot	"
Camilla Davidsson	Styrelseledamot	"
Waldemar Stjernstigen	Styrelseledamot	"
Andreas Olsson	Suppleant	"
Lotta Penneryd	Suppleant	"

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### **Revisor**

Mats Lehtipalo Godkänd Revisor Adeco Revisorer

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 23-04-01 med 3,00 %.

Stamspolning genomfördes i alla hus. Tätning av entré- och balkong-/uteplatsdörrar genomfördes.

### **Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 24-01-01 med 3,00 %.

### **Överlåtelse och andrahandsuthyrning**

Under 2023 har två överlåtelse ägt rum och styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar.

JCP Fastigheter KB äger 4 lägenheter och har dessa permanent uthyrda i andra hand.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

### **Annan information**

Föreningen är sedan 2003 medlem i Bostadsrätterna, tidigare SBC, en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41. Tre medlemmar avgick och två tillkom. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

En avgift på 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) debiteras vid varje pantsättning.

En avgift på 10 % av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor) debiteras per år vid andrahandsupplåtelse.

En avgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1432,5 kronor) debiteras köparen vid varje överlåtelse.

En avgift på 60 kronor debiteras vid påminnelse om sen betalning.

### Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 351 098	2 295 953	2 306 248	2 275 459
Resultat efter fin. poster	365 837	-738 999	54 656	-126 194
Soliditet, %	4	2	7	6
Yttre fond	906 840	806 840	940 462	840 462
Taxeringsvärde	47 000 000	47 000 000	39 000 000	39 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	776	755	743	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	94,2	91,7	92,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 574	4 630	4 501	4 554
Skuldsättning per kvm totalyta (upplåten med bostads- och hyresrätt)	4 445	4 499	4 374	4 426
Sparande per kvm totalyta	272	295	262	264
Elkostnad per kvm totalyta, kr	95	114	127	120
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	45	60	45
Energikostnad per kvm totalyta	153	159	187	165
Genomsnittlig skuldränta, %	1,91	1,22	0,89	1,47
Räntekänslighet	5,89	6,13	6,05	-

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta, där kostnaden för el inkluderar elen till parkerings- och trädgårdsbelysningen (motsv. ca 3 kr per kvm totalyta) och vidarefakturerade el till parkeringsplatserna (motsv. ca 3 kr per kvm totalyta)

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

### Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	287 000	-	-	287 000
Fond, yttre underhåll	806 840	-	100 000	906 840
Balanserat resultat	-106 880	-738 999	-100 000	-945 878
Årets resultat	-738 999	738 999	365 837	365 837
<b>Eget kapital</b>	<b>247 962</b>	<b>0</b>	<b>365 837</b>	<b>613 798</b>

*ny*

*BS*

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-945 878
Årets resultat	365 837
<b>Totalt</b>	<b>-580 042</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-117 089
Balanseras i ny räkning	-562 953
	<b>-580 042</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

4

B

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 351 098	2 295 953
Övriga rörelseintäkter		13 938	67 523
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 365 036</b>	<b>2 363 476</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 214 237	-2 363 642
Övriga externa kostnader	7	-148 693	-152 408
Personalkostnader	8	-74 773	-107 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-319 092	-319 092
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 756 795</b>	<b>-2 942 292</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>608 241</b>	<b>-578 817</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 483	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-252 887	-160 189
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-242 404</b>	<b>-160 182</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>365 837</b>	<b>-738 999</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>365 837</b>	<b>-738 999</b>

u

B



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	12 642 034	12 961 126
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 642 034</b>	<b>12 961 126</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 642 034</b>	<b>12 961 126</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 246	4 245
Övriga fordringar	11	6 941	6 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	61 352	63 798
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>92 539</b>	<b>74 647</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 525 555	902 070
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 525 555</b>	<b>902 070</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 618 094</b>	<b>976 717</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 260 128</b>	<b>13 937 843</b>

4

B

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		287 000	287 000
Fond för yttre underhåll		906 840	806 840
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 193 840</b>	<b>1 093 840</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-945 878	-106 880
Årets resultat		365 837	-738 999
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-580 042</b>	<b>-845 878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>613 798</b>	<b>247 962</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	3 000 000	3 060 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 060 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 126 703	10 226 703
Leverantörsskulder		171 302	72 913
Skatteskulder		5 469	6 281
Övriga kortfristiga skulder		15 240	390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	327 616	323 594
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 646 330</b>	<b>10 629 881</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 260 128</b>	<b>13 937 843</b>

4

8

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	902 070	1 174 961
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>365 837</b>	<b>-738 999</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	319 092	319 092
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>684 929</b>	<b>-419 907</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 892	-3 141
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	116 449	-218 904
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>783 485</b>	<b>-641 951</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-160 000	369 060
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-160 000</b>	<b>369 060</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>623 485</b>	<b>-272 891</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 525 555</b>	<b>902 070</b>

*u*

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bällstagård har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Om- och tillbyggnad	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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 och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 227 887	2 178 828
Hysesintäkter, p-platser	94 425	94 890
Övriga intäkter	28 786	22 234
Vidarefakturerering	13 938	0
Försäkringsersättning	0	67 524
<b>Summa</b>	<b>2 365 036</b>	<b>2 363 476</b>

4

B

<b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	13 938	0
Besiktning och service	40 535	14 064
Sommarunderhåll	113 574	48 261
Vinterunderhåll	33 188	48 985
<b>Summa</b>	<b>201 235</b>	<b>111 310</b>

<b>NOT 4, UNDERHÅLL OCH REPARATIONER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande reparationer	91 836	159 353
Planerat underhåll	117 089	1 290 931
<b>Summa</b>	<b>208 925</b>	<b>1 450 284</b>

<b>NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	280 762	335 494
Vatten	170 018	133 433
Sophämtning	102 847	94 130
<b>Summa</b>	<b>553 627</b>	<b>563 057</b>

<b>NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	76 335	67 284
Kabel-TV	110 555	110 783
Fastighetsskatt	63 560	60 924
<b>Summa</b>	<b>250 450</b>	<b>238 991</b>

<b>NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	11 144	5 221
Övriga förvaltningskostnader	38 631	53 510
Revisionsarvoden	27 714	22 500
Ekonomisk förvaltning	71 203	71 176
<b>Summa</b>	<b>148 693</b>	<b>152 408</b>

*M*

*S*

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	58 950	75 000
Övriga arvoden	3 200	14 650
Sociala avgifter	12 623	17 500
<b>Summa</b>	<b>74 773</b>	<b>107 150</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	252 887	160 189
<b>Summa</b>	<b>252 887</b>	<b>160 189</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	20 051 878	20 051 878
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>20 051 878</b>	<b>20 051 878</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 090 752	-6 771 660
Årets avskrivning	-319 092	-319 092
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 409 844</b>	<b>-7 090 752</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>12 642 034</b>	<b>12 961 126</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
<b>Summa</b>	<b>47 000 000</b>	<b>47 000 000</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 941	6 604
<b>Summa</b>	<b>6 941</b>	<b>6 604</b>

4

8

**NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

<b>INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 476	7 586
Försäkringspremier	26 863	24 949
Kabel-TV	9 212	9 215
Räntor	0	4 629
Förvaltning	17 801	17 419
<b>Summa</b>	<b>61 352</b>	<b>63 798</b>

**NOT 13, SKULDER TILL**

<b>KREDITINSTITUT</b>	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
Stadshypotek AB	2024-10-31	4,92 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2024-12-02	4,87 %	8 046 703	8 146 703
Stadshypotek AB	2027-03-30	2,53 %	3 080 000	3 140 000
<b>Summa</b>			<b>13 126 703</b>	<b>13 286 703</b>
Varav kortfristig del			10 126 703	10 226 703

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 026 703 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA**

<b>INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
EI	43 040	41 703
Utgiftsräntor	49 283	0
Sociala avgifter	1 710	9 894
Förutbetalda avgifter/hyror	200 833	205 497
Beräknat styrelsearvode	16 750	50 500
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>327 616</b>	<b>323 594</b>

**NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	16 678 000	16 678 000

*M*

*K*

## Underskrifter

VALLENTUNA 2024-03-05

Ort och datum



Peter Ehn  
Ordförande



Roger Arekrans  
Styrelseledamot



John Bitton  
Styrelseledamot

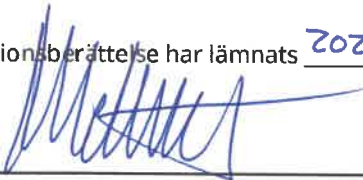


Camilla Davidsson  
Styrelseledamot



Waldemar Stjernstigen  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-07



Mats Lehtipalo  
Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bällstagård  
Org.nr. 716417-8969

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällstagård för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 uppger, 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### 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 Brf Bällstagård för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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, viktiga 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.

Stockholm den 7 mars 2024

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR