

Årsredovisning 2023

Brf Bällsta Strand 3

769602-8146



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 3

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 kassa) 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 balansräkning. 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 verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-01-28. Stadgar registrerades 2021-11-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sundbyberg Eken 10	1998	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 4 190 kvm. Byggnadernas totalyta är 4190 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Karlsson	Ordförande
Åsa Julin Tegelman	Styrelseledamot
Eva Gibson	Styrelseledamot
Per-Åke Eriksson	Styrelseledamot
Robin Prevolnik	Styrelseledamot
Per Gedin	Suppleant
Anna Maria Brunnberg	Suppleant

Valberedning

David von Grothusen

Louise von Grothusen

Firmateckning

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

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor BOREV

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Byte av styr- & reglerutrustning för värme och ventilation
 - Byte frånluftsfläktar
 - Hissbesiktning
 - OVK
 - Stampsplning
 - Systematiskt Brandskyddsarbete

Planerade underhåll

- 2024**
- Takbesiktning
 - Byte termostatventiler
 - Hissbesiktning
 - Fasadmålning vid stänklåt
 - Optimering av värmesystemet
 - Systematiskt Brandskyddsarbete

Avtal med leverantörer

Bredband & TV	Tele2 ComHem
Ekonomisk förvaltning	NABO Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Elnät	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Fastighetsskötsel	Rubin Facilitetsservice AB
Elhandel	Skellefteåkraft
Avfallshantering	Ragnsell
Vatten och avfall	Sundbyberg Avfall och Vatten AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ågatans samfällighetsförening, med en andel på 10%.

Samfälligheten förvaltar gA1 Ågatan med ändamålet vägar, elledning och/eller belysning, garage och/eller parkering , övrigt.

GA2 Strandpromenad med ändamål vägar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Under året har tre lån omsatts till ett värde av 20 500 000 kr. Alla tre lånen har bundits till olika bindningstider. Detaljerad information finns under not Skulder till kreditinstitut.
- En extra amortering på 400 000 kr genomfördes i slutet av året. Ytterligare 150 000 kr har enligt plan amorteras under året.
- Överfört 100 000 kr till SBAB för att få högre sparränta.
- Styrelsen beslöt att höja avgifterna från 2023-01-01 med 28% varav driften höjdes med 9%.
- Styrelsen beslöt att höja avgifterna från 2024-01-01 med 16 % varav driften höjdes med 11%.

Förändringar i avtal

Rubin Facilitetsservice AB har tagit över fastighetsskötsel från och med februari 2024

Övriga uppgifter

Fastighetsrelaterade händelser

- Takläckage i bägge husen upptäckta och åtgärdade.
- Stamspolning utförd
- Utbyte och uppgradering av styrsystem för fjärrvärme och värmepump slutfördes framgångsrikt.
- Utbyte av fläktar till ventilationssystemet har genomförts
- Läckande Balofixventiler upptäcktes under lägenhetsbesiktningarna i 8 lägenheter och har åtgärdats.
- Ett mindre antal läckande avstängningsventiler i gemensamma utrymmen har upptäckts och bytts ut
- Bägge hissarna har fått ny belysning
- Borttagande av handdukstorkar i lägenheter har i vissa fall inte utförts korrekt, detta har korrigerats.
- Kalldrag i några lägenheter har utretts och en tätning mellan väggblock har påbörjats

Styrelsearbetet

- Styrelsen har haft 12 st protokollförda styrelsemöten
- Styrelsen har infört en ny organisation av ansvarsfördelning under året.
- Styrelsen har deltagit i fyra stycken webinarier som behandlat frågor som rättvisa medlemsavgifter, Juridiska tips och idéer, Systematiskt Brandskyddsarbete och vikten av en levande och omfattande Underhållsplan
- Underhållsplanen har uppdaterats.
- Rekryteringsprocess för byte av fastighetsskötare har pågått under året och avtal har träffats i december med en ny entreprenör.
- En arbetsgrupp för samarbete mellan styrelserna för Bällsta strand 1, 2 och 3 har startas på initiativ av Bällsta strand 3. Främst har frågor kring fastighetsförvaltning avhandlats. Syftet är att genom samarbete finna besparingspotentialer i drift och underhåll.
- Möten med Atrium Ljungberg tillsammans med övriga föreningar har lett till att åtgärder som försvårar stölder i Parkeringshuset införts.

Egenkontroller

- Inventering och funktionskontroll av skyddsrumsutrustning har genomförts i samband med Vårstädagen.
- OVK genomförd
- Sundbybergs kommun har utfört tillsyn av föreningens egenkontrollverksamhet vilket ledde till ett godkännande av Miljö och Hälsa.
- Brandsyn har genomförts och dokumenteras två gånger

Medlemsaktiviteter

- Två städdagar Vår och Höst har arrangerats
- Tre nya medlemmar har välkomnats i föreningen
- Tre lägenhetsrenoveringar har genomförts

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 093 314	3 405 059	3 335 080	3 176 625
Resultat efter fin. poster	62 544	-558 672	-92 170	949 156
Soliditet (%)	55	54	55	54
Yttre fond	-	-	3 257 682	2 936 682
Taxeringsvärde	124 000 000	124 000 000	107 000 000	107 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	832	675	660	636
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,3	80,3	79,8	70,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 695	6 820	6 987	7 106
Skuldsättning per kvm totalyta	6 695	6 820	6 987	7 106
Sparande per kvm totalyta	184	145	187	217
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	78	65	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	65	72	56
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	36	30	29
Energikostnad per kvm totalyta	172	179	167	127
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	1,30	0,96	1,04
Räntekänslighet (%)	8,04	10,10	10,59	11,18

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 154 563 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	29 240 800	-	-	29 240 800
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Kapitaltillskott	1 776 915	-	-	1 776 915
Balanserat resultat	4 934 624	-558 672	-	4 375 951
Årets resultat	-558 672	558 672	62 544	62 544
Eget kapital	35 393 666	0	62 544	35 456 211

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 375 951
Årets resultat	62 544
Totalt	4 438 496

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	4 438 496
	4 438 496

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 093 314	3 405 059
Övriga rörelseintäkter	3	142 917	115 453
Summa rörelseintäkter		4 236 231	3 520 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-2 097 980	-2 089 517
Övriga externa kostnader	6	-657 130	-675 552
Personalkostnader	7	-87 336	-85 608
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-483 708	-483 712
Summa rörelsekostnader		-3 326 154	-3 334 388
RÖRELSERESULTAT		910 077	186 123
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 079	12 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-853 611	-375 995
Summa finansiella poster		-847 532	-363 385
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		62 544	-177 261
Bokslutsdispositioner		0	-381 411
ÅRETS RESULTAT		62 544	-558 672

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	63 338 067	63 625 150
Maskiner och inventarier	9	0	0
Pågående projekt		0	97 250
Summa materiella anläggningstillgångar		63 338 067	63 722 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 338 067	63 722 400
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 939	0
Övriga fordringar		1 808	1 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	274 026	257 786
Summa kortfristiga fordringar		288 773	259 562
Kassa och bank			
Kassa och bank		899 449	1 045 289
Summa kassa och bank		899 449	1 045 289
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 188 221	1 304 851
SUMMA TILLGÅNGAR		64 526 288	65 027 251

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 017 715	31 017 715
Summa bundet eget kapital		31 017 715	31 017 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 375 951	4 934 624
Årets resultat		62 544	-558 672
Summa fritt eget kapital		4 438 496	4 375 951
SUMMA EGET KAPITAL		35 456 211	35 393 666
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	27 725 000	7 600 000
Summa långfristiga skulder		27 725 000	7 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		322 628	20 972 628
Leverantörsskulder		138 320	184 953
Skatteskulder		10 586	7 477
Övriga kortfristiga skulder		32 887	30 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	840 657	837 840
Summa kortfristiga skulder		1 345 078	22 033 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 526 288	65 027 251

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	910 077	186 123
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	483 708	483 712
Extraordinära kostnader	0	-381 411
	1 393 785	288 424
Erhållen ränta	6 079	2 310
Erlagd ränta	-848 908	-364 167
Erhållen utdelning	0	10 300
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	550 955	-63 132
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 211	85 043
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-43 210	579 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten	478 534	601 875
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-99 375	-93 324
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-99 375	-93 324
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-525 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-525 000	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-145 841	-191 449
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 045 289	1 236 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	899 449	1 045 289

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 3 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.

I årsavgiften ingår kostnader för el, värme, vatten och kabel-tv.

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	0,8 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgift drift	2 411 052	2 197 992
Årsavgifter kapital	765 984	308 868
Hysesintäkter, p-platser	608 625	573 750
Kabel-TV/Bredband	156 000	156 000
El	151 553	167 099
Övriga intäkter	100	1 350
Summa	4 093 314	3 405 059

Frivilligt kapitaltillskott

Föreningen gav 2011 medlemmarna möjlighet att frivilligt göra ett extra kapitaltillskott. Det extra kapitaltillskottet användes till att amortera delar av föreningens lån. Medlemmarna fick på detta sätt en möjlighet att minska sin andel av föreningens lån och därigenom betala en lägre årsavgift till föreningen.

För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader och säkerställa att kapitalkostnaden fördelas på ett riktigt sätt används efter detta två andelstal. Ett andelstal för fördelningen av föreningens driftkostnader och ett andelstal för fördelningen av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

Nedan visas resultatet av uttagna årsavgifter för kapital under året med kapitalkostnader samt eventuella amorteringar frändragna. Ett eventuellt överskott eller underskott vid täckandet av föreningens kapitalkostnader kommer att regleras kommande år.

Beräkning överskott/underskott av kapital	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader	853 611
Ränteintäkter	-6 079
Amortering	525 000
Summa	1 072 532
Avgår årsavgifter kapital	-765 984
Föregående års överskott/underskott	38 194
Årets överskott/underskott	-344 742
Summa	-1 072 532

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	7	4
Övriga intäkter	139 135	111 650
Övriga rörelseintäkter	3 775	3 800
Summa	142 917	115 453

NOT 4, FASTIGHETSKOSTNADER

	2023	2022
Fastskötsel/teknisk förv arvode	25 399	23 703
Entrepkostn städ	43 114	42 262
Städning beställning	5 500	0
Besiktningsskostnader	4 090	48 768
Ventilationskontroll OVK	18 125	0
Brandskydd	6 161	0
Hiss serviceavtal	44 790	44 790
Övriga serviceavtal	3 010	16 466
Trädgård och blommor	4 312	20 686
Snöskottning och sandupptagning	32 602	33 719
Reparationer	181 191	259 417
Bostäder	13 813	0
Bostäder VVS	14 625	0
Dörrar och lås/porttele	6 214	0
VA	76 711	0
Värme	14 238	2 563
Fasader	27 563	0
Fönster	2 950	0
Garage och p-platser	108 821	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	49 583
Fastighetsel	268 522	327 682
Fjärrvärme	297 344	270 319
Vatten	156 462	151 763
Sophämtning	90 933	84 606
Grovsopor, tidningar	84 671	84 926
Fastighetsförsäkringar	99 051	91 565
Hyra parkering	0	1 250
Kabel-TV	154 058	152 123
Bredband	3 944	2 625
Arvode teknisk förvaltning	1 875	0
Fastighetsskatt	82 628	78 988
Summa	1 872 717	1 787 803

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

Not 5, Planerade underhåll	2023	2022
Vattenskada lgh 632	-	39 334
LED-konvertering belysning	-	87 005
Uppgradering styr och vent	-	175 375
Övrigt underhåll enligt plan	48 625	
Bostäder	6 188	
Bostäder VVS	119 200	
Ventilation	51 250	
Summa	225 263	301 714

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	568 833	591 585
Förbrukningsmaterial	70	649
Revisionsarvoden	15 775	14 738
Ekonomisk förvaltning	72 452	68 580
Summa	657 130	675 552

NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	76 624	75 737
Sociala avgifter	10 712	9 871
Summa	87 336	85 608

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 793 834	72 649 668
Årets inköp	196 625	144 166
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 990 459	72 793 834
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 168 683	-8 684 971
Årets avskrivning	-483 708	-483 712
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 652 391	-9 168 683
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 338 067	63 625 150
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 473 830</i>	<i>14 473 830</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	48 000 000
Summa	124 000 000	124 000 000

NOT 9, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 188	133 188
Utgående anskaffningsvärde	133 188	133 188
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-133 188	-133 188
Utgående avskrivning	-133 188	-133 188
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 709	99 498
Fastighetsskötsel	-3	-3
Försäkringspremier	109 929	99 051
Kabel-TV	38 835	38 502
Bredband	4 740	2 625
Förvaltning	18 816	18 113
Summa	274 026	257 786

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2025-09-15	0,74 %	7 600 000	7 600 000
SBAB	2025-09-15	4,62 %	3 700 000	3 700 000
SBAB	2026-11-17	4,08 %	8 450 000	8 975 000
SBAB	2027-01-14	4,01 %	8 300 000	8 300 000
Summa			28 050 000	28 575 000
Varav kortfristig del			325 000	20 975 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 425 000 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 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	400 697	400 732
Städning	1	1
El	27 373	40 317
Uppvärmning	45 683	40 963
Utgiftsräntor	27 736	23 033
Förutbetalda avgifter/hyror	339 167	332 794
Summa	840 657	837 840

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	43 170 000	43 170 000

NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Januari – april 2024 · Informationsmöte om föreningens ekonomi har hållits i januari · Fastighetsskötsel, Panos har avtackats och Rubin Facilitetsservice AB har välkomnats

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Eva Gibson
Styrelseledamot

Hans Karlsson
Ordförande

Per-Åke Eriksson
Styrelseledamot

Robin Prevolnik
Styrelseledamot

Åsa Julin Tegelman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tomas Ericson, BOREV Revision AB
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2024 13:43

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 04.04.2024 08:53

DOCUMENT ID:

SkzulApsJA

ENVELOPE ID:

SkOIATiJ0-SkzulApsJA

DOCUMENT NAME:

Brf Bällsta Strand 3, 769602-8146 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBIN PREVOLNIK robin.prevolnik@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 09:38 04.04.2024 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/02) IP: 151.236.204.125
2. Per-Åke Eriksson perakeeriksson@icloud.com	Signed Authenticated	04.04.2024 12:16 04.04.2024 12:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/04/17) IP: 172.226.49.5
3. Hans Bertil Karlsson karlsson_hans@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 12:33 04.04.2024 08:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/10/31) IP: 94.254.123.226
4. EVA GIBSON evagibson2020@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 15:26 04.04.2024 08:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/06/14) IP: 94.254.123.226
5. ÅSA JULIN TEGELMAN asa.tegelman@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 15:38 04.04.2024 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/08/21) IP: 90.226.223.96
6. TOMAS ERICSON revision@borev.se	Signed Authenticated	05.04.2024 13:43 05.04.2024 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 62.20.223.231

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 3, org.nr 769602-8146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 3 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 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 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 beslut har fattats om att avveckla 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 Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 3 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2024 13:45

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 04.04.2024 08:53

DOCUMENT ID:

HkK8CpiyA

ENVELOPE ID:

SJguIATi1R-HkK8CpiyA

DOCUMENT NAME:

Brf Bällsta Strand 3 - RB 2023 - för digital sign.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON revision@borev.se	Signed Authenticated	05.04.2024 13:45 05.04.2024 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed