



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg med säte i STOCKHOLM org.nr. 769604-7955 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten på av föreningen ägd mark i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eken 11	2000-01-01	2000

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Söderberg & Parteners. I försäkringen ingår styrelseansvar och bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
62	garageplatser	0
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 568
2	Lokaler	86
<b>Totalt 163 objekt</b>		<b>8 654</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 32 st 3 rok, 44 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Föreningen är delaktig i Ågatans Samfällighetsförening. Samfälligheten ansvarar för förvaltning av Ågatan (GA:1) samt strandpromenaden längs med Bällstaån (GA:2). Föreningens andel i Ågatan är 20 % och Bällstaån 29 %.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bo Karlstein	Ordförande	2021-06-30	
Kenneth Westerdahl	Ledamot	2018-07-02	
Katarina Hallberg Piña	Ledamot	2021-06-30	
Per Martin Sjöberg-Silfverling	Ledamot	2022-06-01	
Madeleine Wallqvist	Ledamot	2021-01-11	
Peter Öhman	Ledamot	2021-01-11	
Johanna Snäcke	Ledamot	2022-06-01	
Margita Boström	Suppleant	2021-06-30	
Inger Maria Andersson	Suppleant	2021-06-30	2023-07-08
Annika Jarlegård	Suppleant	2023-07-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Karlstein, Kenneth Westerdahl, Johanna Snäcke, Peter Öhman, Madeleine Wallqvist och Martin Silfverling.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Westerdahl, Katarina Hallberg Piña, Bo Karlstein och Johanna Snäcke.

Revisorer har varit: Karin Hygrell Jonsson och Maria Helmeborn (Suppelant) valda av föreningen , samt en revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Björn H Jonsson (sammanställande), Anders Österlund, Michael Arreborn och Hans Dahlqvist, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25 På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Under 2024 höjs årsavgiften med 10%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen beslutar om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-24.

## Styrelsen har under året bl.a. arbetat med:

Styrelsen arbetade fram nya stadgar som antogs.

Hjärtstartare har satts upp i varje trappuppgång.

Styrelsen har arbetat med sparandet för att få mer ränta på våra likvider.

Eftersom vi inte varit nöjda med vår partner för snöröjning bytte vi inför vintern 2023. Ansvariga för snöröjningen är numera RA Trädgård.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Upprustning av gemensamt cykelrum.
2023	Byte till LED-belysning i förrådsgångar, soprum & cykelrum.
2022	Bytt takfläktar i samtliga 4 fastigheter.
2021	Installation av ljuständning i samtliga källargångar.
2020	Omfattande gallrings- och planteringsarbete på på samtliga markytor.
2020	Fogning av fönstersmygar.
2018	Renovering av samtliga av föreningens fönster.
2018	Renovering av samtliga av föreningens fasader.
2017	Byte av spis och kyl/frys i gemensamhetslokalen.
2017	Ombyggnad av grovsoprum.
2017	Omläggning av plåt på takterass Ågatan 15.
2016	Byte av torktumlare i tvättstuga.
2016	Byte av spaljéer på stödmurar.
2016	Byte av samtliga postboxar samt digitala anslagstavlor.
2015	Ombyggnad av markyta med flytt av trapp samt komplettering med ny grillplats.
2015	Byte av trätrall på samtliga terrasser.
2015	Renovering av gemensamhetslokal och gästrum.
2012	Ommålning av samtliga fönster.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025	Byte av maskiner i föreningens tvättstuga.
2025	Modernisering av föreningens samtliga hissar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	233	232	194	224	270
Skuldsättning, kr/kvm	6 820	6 939	7 066	7 192	7 319
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 890	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	10	9
Energikostnad, kr/kvm	187	122	140	134	136
Årsavgifter, kr/kvm	819	785	785	720	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	940	887	890	827	882
Nettoomsättning, tkr	8 056	7 999	8 056	7 506	8 023
Resultat efter finansiella poster, tkr	-364	125	50	362	838
Soliditet, %	60	60	59	59	58

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Upplysning vid förlust- negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 244 366 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 233kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	69 481 497	0	0	69 481 497
Upplåtelseavgifter, kr	19 685 500	0	0	19 685 500
Underhållsfond, kr	2 004 614	0	-417 769	1 586 845
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>91 171 611</b>	<b>0</b>	<b>-417 769</b>	<b>90 753 842</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-115 122	124 939	417 769	427 586
Årets resultat, kr	124 939	-124 939	-363 573	-363 573
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 817</b>	<b>0</b>	<b>54 196</b>	<b>64 013</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>91 181 428</b>	<b>0</b>	<b>-363 573</b>	<b>90 817 855</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 569 000 kr samt ianspråktagande skett med 986 769 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 817
Årets resultat, kr	-363 573
Reservation till underhållsfond, kr	-569 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	986 769
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>64 013</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>64 013</b>
------------------------------------	---------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 056 160	7 975 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 250	23 450
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>8 136 410</b>	<b>7 999 410</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 769 269	-4 302 044
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 155 456	-1 159 442
Personalkostnader	Not 6	-176 691	-142 705
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 376 617	-1 447 201
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 478 032</b>	<b>-7 051 392</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>658 378</b>	<b>948 018</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	58 847	3 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 080 797	-826 491
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 021 950</b>	<b>-823 079</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-363 573</b>	<b>124 939</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-363 573</b>	<b>124 939</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-363 573</b>	<b>124 939</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 146 771 028 148 147 645

*Summa Materiella anläggningstillgångar***146 771 028 148 147 645****Summa Anläggningstillgångar****146 771 028 148 147 645**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

11 000 8 520

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 2 530 669 3 680 838

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 336 802 269 201

*Summa Kortfristiga fordringar***2 878 470 3 958 560**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

1 500 000 0

*Summa Kortfristiga placeringar***1 500 000 0**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 138 830 406 941

*Summa Kassa och bank***138 830 406 941****Summa Omsättningstillgångar****4 517 301 4 365 501****Summa Tillgångar****151 288 329 152 513 146**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	89 166 997	89 166 997
Fond för yttre underhåll	1 586 845	2 004 614
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>90 753 842</b>	<b>91 171 611</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	427 586	-115 122
Årets resultat	-363 573	124 939
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>64 014</b>	<b>9 817</b>

### Summa Eget kapital

<b>90 817 856</b>	<b>91 181 428</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	29 639 120	52 375 620
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>29 639 120</b>	<b>52 375 620</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	29 383 500	7 672 000
Leverantörsskulder		474 236	360 110
Skatteskulder		21 242	14 921
Övriga kortfristiga skulder		10 868	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	941 507	909 066
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>30 831 353</b>	<b>8 956 097</b>

### Summa Skulder

<b>60 470 473</b>	<b>61 331 717</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>151 288 329</b>	<b>152 513 146</b>
--------------------	--------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	658 378	948 018
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 376 617	1 447 201
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 376 617</b>	<b>1 447 201</b>
Erhållen ränta	25 205	3 412
Erlagd ränta	-1 070 997	-820 222

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	<b>989 202</b>	<b>1 578 409</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	126 208	-75 184
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	153 956	-281 348
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>280 163</b>	<b>-356 532</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 269 366**      **1 221 877**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	164 317
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>164 317</b>

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 025 000	-1 100 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 025 000</b>	<b>-1 100 000</b>

## Årets kassaflöde

	<b>244 366</b>	<b>286 194</b>
Likvida medel vid årets början	<b>3 912 253</b>	<b>3 626 059</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>4 156 619</b>	<b>3 912 253</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 722 580	6 722 580
	Hyror garage och parkeringsplatser	950 000	854 525
	IMD el	294 210	324 626
	Hyror övrigt	59 828	59 603
	Övriga primära intäkter	33 666	26 247
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>8 060 284</b>	<b>7 987 581</b>
	Avgiftsbortfall	-2 400	-10 025
	Hysesbortfall	-1 724	-1 596
	<i>Summa</i>	<b>-4 124</b>	<b>-11 621</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>8 056 160</b>	<b>7 975 960</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	80 250	23 450
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>80 250</b>	<b>23 450</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-722 014	-829 484
	Snö och halk-bekämpning	-50 092	-49 073
	Reparationer	-290 110	-332 615
	Planerat underhåll	-986 769	-434 382
	Försäkringskostnader	-7 459	-203 836
	El	-389 585	-325 837
	Uppvärmning	-887 306	-791 186
	Vatten	-344 483	-304 728
	Sophämtning	-292 389	-288 373
	Fastighetsförsäkring	-215 338	-191 497
	Kabel-TV och bredband	-291 293	-270 630
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-161 221	-154 291
	Förvaltningsavtalskostnader	-131 211	-126 112
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 769 269</b>	<b>-4 302 044</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-983 390	-871 479
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-32 613	-23 583
	Administrationskostnader	-52 961	-25 344
	Extern revision	-18 000	-16 600
	Konsultkostnader	-22 738	-82 238
	Medlemsavgifter	-7 850	-7 730
	Föreningsverksamhet	-27 777	-101 239
	Övriga förvaltningskostnader	-10 127	-31 230
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 155 456</b>	<b>-1 159 442</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 500	-9 720
	Övriga arvoden	-130 625	-106 320
	Sociala avgifter	-35 566	-26 665
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-176 691</b>	<b>-142 705</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	14 889	1 238
	Ränteintäkter HSB bunden placering	42 853	1 869
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 104	304
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>58 847</b>	<b>3 412</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 079 534	-825 291
	Övriga räntekostnader	-1 263	-1 200
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 080 797</b>	<b>-826 491</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	155 435 111	155 599 428
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 032 000	22 032 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-164 317
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>177 467 111</b>	<b>177 467 111</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 319 466	-27 872 264
	Årets avskrivningar	-1 376 617	-1 447 201
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-30 696 083</b>	<b>-29 319 466</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>146 771 028</b>	<b>148 147 645</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	162 000 000	162 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	391 000	391 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	98 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>260 391 000</b>	<b>260 391 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	85 833 000	85 833 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>85 833 000</b>	<b>85 833 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 517 789	3 505 312
	Övriga fordringar	12 880	175 526
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 530 669</b>	<b>3 680 838</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	33 642	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303 160	269 201
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>336 802</b>	<b>269 201</b>
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 5	2 620	2 575
	Bankkonto 6	136 211	404 366
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>138 830</b>	<b>406 941</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,78%	2025-06-28	6 750 000	1 000 000
SEB	2,34%	2028-12-28	9 477 500	0
SEB	0,78%	2024-12-28	9 819 000	0
SEB	4,55%	2024-03-28	6 572 000	0
SEB	1,23%	2026-03-28	14 411 620	0
SEB	0,81%	2024-06-28	11 992 500	0
			<b>59 022 620</b>	<b>1 000 000</b>

Långfristig del	29 639 120
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 383 500
Kortfristig del	29 383 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,91%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,78%	2025-06-28	6 750 000	1 000 000
SEB	2,34%	2028-12-28	9 477 500	0
SEB	0,78%	2024-12-28	9 819 000	0
SEB	4,55%	2024-03-28	6 572 000	0
SEB	1,23%	2026-03-28	14 411 620	0
SEB	0,81%	2024-06-28	11 992 500	0
			<b>59 022 620</b>	<b>1 000 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 383 500
Kortfristig del	29 383 500

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	697 312	669 340
Upplupna räntekostnader	36 353	26 553
Övriga upplupna kostnader	207 842	213 173
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>941 507</b>	<b>909 066</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg, org.nr. 769604-7955

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Hygrell Jonsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BO KARLSTEIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:26:37



**KENNETH WESTERDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:08:51



**PER MARTIN SJÖBERG-  
SILFVERLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:39:59



**KATARINA HALLBERG PIÑA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 13:17:19



**JOHANNA SNÄCKE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:07:15



**PETER ÖHMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:03:26



**MADELEINE WALLQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:54:48



**KARIN HYGRELL JONSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:12:27



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 05:47:47



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARIN HYGRELL JONSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:15:13



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 05:47:33

