



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 1

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKEN 9	1997	Sundbyberg

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1998

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 4 174 kvm. Byggnadernas totalyta är 4174 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Annelie Marie Gustafsson	Ordförande
Christer Ekengren	Styrelseledamot
Igor Maravic	Styrelseledamot
Lotta Ann-Charlotte Maria Magnusson	Styrelseledamot
Marie Louice Kerger Rundberg	Styrelseledamot
Mats Olof Löfgren	Styrelseledamot
Olof Mikael Liljander	Styrelseledamot

### Valberedning

Crister Blixt och Jan Stenbäck

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-22. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2058. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Byte av värmepump, underhållsarbete tak och installation av nya portlås.

**2022** ● Upprustning trapphus - Lagning av skador och målning.  
Uppgraderat till LED-belysning - Lysrör utbytta till LED-lysrör.  
Stamspolning

## Planerade underhåll

**2024-2025** ● Underhåll av fjärrvärmecentral, tvätt av fotrännor, kontroll och eventuell reparation av i betong ovan balkonger samt målning av tak i soprum. Utöver detta möjligtvis även ommålning balkongfönster, -dörr och -smide.

## Avtal med leverantörer

Kabel-TV & bredband	Tele2
Fastighetsservice	IPK Fastighetsservice
Trappstädning	IPK Fastighetsservice
Hissat	St. Eriks Hiss AB
Takskottning	TISAB
Renhållning & återvinning	Ragn-Sells
Elnäts-leverantör	Vattenfall
Elleverantör	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Norrenergi
Tvätt och byte av entrémattor	Elis Textil Service AB
Vatten och avlopp	Sundbyberg avfall & vatten
Parkeringsgarage	Parkman
Ekonomi och administration	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Portlås	Dafo Security
kommunikation portlås	Telavox

## Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar vägen Ågatan samt strandpromenaden längs Bällstaån..

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

För att säkerställa ekonomin i föreningen i samband med ökade löpande rörelsekostnader samt dyrare upplåningskostnader för lån beslutade styrelsen att från den 1 januari 2023 höja avgifterna med 5%. Årets negativa resultat hänförs i sin helhet till en investering av en ny värmepump uppgående till 443 000 kr. Eftersom kostnaden inte får aktiveras och skrivs under dess livslängd belastar den årets resultat till fullo. Värmepumpen kommer dock innebära en besparing i energi för de kommande åren och dess livslängd beräknas till runt 20 år. Utöver detta har föreningen investerat i nya elektroniska portlås och utfört underhållsarbete på tak under räkenskapsåret.

Föreningens lån uppgick till 25 miljoner kr per balanstillfället 2023-12-31. Under året har 2 lån på sammanlagt 3,5 miljoner kr omförhandlats vilket lett till högre räntekostnader. Även om föreningens räntekostnader gått upp kraftigt under året är snitträntan på föreningens samlade lån endast 2% under 2023.

Stort fokus läggs på föreningens kassaflöde där man beslutat om ett golvvärde om drygt 700 tusen kr som inte bör understigas. Under året har föreningen haft fortsatt stark likviditet och den 31 dec 2023 uppgick likvida medel till 1,5 miljoner kr.

### Förändringar i avtal

I samband med installationen av ny värmepump har inte det tidigare avtalet med Climapac förlängts. När föreningen installerade nya portlås tecknades serviceavtal med Dafo Security avseende service och med företaget Telavox för kommunikations del.

### Övriga uppgifter

Föreningen firade 25 år med en stor och mycket lyckad fest för alla medlemmar.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 81 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 554 141	3 334 099	3 330 355	3 319 680
Resultat efter fin. poster	-300 246	31 865	349 020	99 572
Soliditet (%)	55	-	-	-
Yttre fond	2 879 868	3 074 332	3 112 744	3 444 112
Taxeringsvärde	123 000 000	123 000 000	105 000 000	105 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	737	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,32	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 989	6 011	6 265	6 265
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 989	6 011	6 265	6 265
Sparande per kvm totalyta, kr	226	220	257	267
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	67	42	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	66	62	65
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	36	31	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	167	169	135	127
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,07	1,28	-	-
Räntekänslighet (%)	8,13	-	-	-

**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 medlemmarnas elförbrukning 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.

## Upplysning vid förlust

Årets förlust hänförs i sin helhet till en kostnad för byte av ny värmepump uppgående till 443 000 kr. Enligt gällande regler får inte värmepumpen skrivas av under sin livslängd utan hela kostnaden ska belasta årets resultat. Den nya värmepumpen beräknas ha en livslängd på ca 20 år och kommer att sänka föreningens energikostnader de kommande åren.

Resultatet exklusive denna engångspost uppgick till ett överskott om ca 100 tusen kronor för räkenskapsåret 2023.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	25 585 000	-	-	25 585 000
Fond, yttre underhåll	3 074 332	-376 820	-182 356	2 879 868
Balanserat resultat	2 653 569	344 955	182 356	2 879 897
Årets resultat	31 865	-31 865	-300 246	-300 246
<b>Eget kapital</b>	<b>31 344 765</b>	<b>0</b>	<b>-300 246</b>	<b>31 044 519</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 062 253
Årets resultat	-300 246
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-182 356
<b>Totalt</b>	<b>2 579 651</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	737 200
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>3 316 851</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 554 141	3 334 099
Övriga rörelseintäkter	3	94 244	23 766
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 648 385</b>	<b>3 357 865</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 631 253	-2 153 082
Övriga externa kostnader	9	-195 825	-229 176
Personalkostnader	10	-113 696	-111 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 924	-507 925
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 448 698</b>	<b>-3 001 670</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>199 687</b>	<b>356 195</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 109	4 449
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-519 041	-328 779
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-499 933</b>	<b>-324 330</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-300 246</b>	<b>31 865</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-300 246</b>	<b>31 865</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	55 020 456	55 519 776
Maskiner och inventarier	13	21 514	30 118
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 041 970</b>	<b>55 549 894</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>55 045 470</b>	<b>55 553 394</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 549	18 793
Övriga fordringar	15	1 611 100	1 638 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	0	3 675
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 614 649</b>	<b>1 661 062</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		708	708
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>708</b>	<b>708</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 615 357</b>	<b>1 661 770</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 660 827</b>	<b>57 215 164</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		25 585 000	25 585 000
Fond för yttre underhåll		2 879 868	3 074 332
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 464 868</b>	<b>28 659 332</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 879 897	2 653 569
Årets resultat		-300 246	31 865
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 579 651</b>	<b>2 685 433</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 044 519</b>	<b>31 344 765</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	18 137 825	16 860 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 137 825</b>	<b>16 860 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 860 000	8 229 000
Leverantörsskulder		93 482	269 688
Skatteskulder		161 616	154 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	363 385	356 855
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 478 483</b>	<b>9 010 399</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 660 827</b>	<b>57 215 164</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>199 687</b>	<b>356 195</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	507 924	507 925
	<b>707 611</b>	<b>864 120</b>
Erhållen ränta	19 109	4 449
Erlagd ränta	-509 041	-330 798
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>217 678</b>	<b>537 771</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 829	55 884
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-172 916	-59 136
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>59 592</b>	<b>534 519</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-91 175	-1 060 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-91 175</b>	<b>-1 060 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-31 583</b>	<b>-525 481</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 562 356</b>	<b>2 087 836</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 530 772</b>	<b>1 562 356</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 1 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### 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:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 076 281	2 935 107
Hysesintäkter garage	470 153	386 700
Pantsättningsavgift	7 707	12 317
Öres- och kronutjämning	0	-24
<b>Summa</b>	<b>3 554 141</b>	<b>3 334 099</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	55 021	0
Övriga intäkter	39 223	23 766
<b>Summa</b>	<b>94 244</b>	<b>23 766</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	26 737	123 672
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 321	2 444
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	12 750
Städning enligt avtal	38 894	34 132
Hissbesiktning	0	4 828
Myndighetstillsyn	16 832	0
Gårdkostnader	8 263	4 266
Gemensamma utrymmen	451 426	344 099
Snöröjning/sandning	14 500	6 250
Serviceavtal	11 924	18 045
Mattvätt/Hyrmattor	20 932	14 016
Fordon	0	712
Förbrukningsmaterial	4 256	15 625
<b>Summa</b>	<b>603 084</b>	<b>580 838</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	48 713	0
Dörrar och lås/porttele	4 665	7 299
VVS	16 359	9 061
Värmeanläggning/undercentral	16 349	0
Ventilation	19 961	0
Elinstallationer	15 975	10 308
Hissar	2 931	1 769
Balkonger/altaner	8 125	0
Vattenskada	0	22 218
<b>Summa</b>	<b>133 077</b>	<b>50 655</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	213 626
Gemensamma utrymmen	0	18 225
VVS	0	144 970
Värmeanläggning	443 000	0
Tak	294 200	0
<b>Summa</b>	<b>737 200</b>	<b>376 821</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	228 203	279 682
Uppvärmning	308 764	276 888
Vatten	161 499	149 821
Sophämtning/renhållning	150 195	137 744
<b>Summa</b>	<b>848 661</b>	<b>844 135</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	67 726	58 892
Kabel-TV	154 391	161 560
Bredband	4 486	1 194
Fastighetsskatt	82 628	78 988
<b>Summa</b>	<b>309 231</b>	<b>300 634</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 564
Tele- och datakommunikation	13 370	7 941
Revisionsarvoden extern revisor	18 250	17 125
Styrelseomkostnader	12 274	12 539
Fritids och trivselkostnader	17 753	9 355
Föreningskostnader	10 651	11 089
Förvaltningsarvode enl avtal	108 040	105 022
Pantsättningskostnad	8 668	0
Administration	2 751	27 539
Konsultkostnader	4 068	30 193
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	0	6 120
<b>Summa</b>	<b>195 825</b>	<b>229 176</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Arbetsgivaravgifter	23 696	21 487
<b>Summa</b>	<b>113 696</b>	<b>111 487</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	518 981	327 570
Dröjsmålsränta	1	0
Övriga räntekostnader	59	1 209
<b>Summa</b>	<b>519 041</b>	<b>328 779</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	68 506 944	68 506 944
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>68 506 944</b>	<b>68 506 944</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 987 168	-12 487 848
Årets avskrivning	-499 320	-499 320
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 486 488</b>	<b>-12 987 168</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>55 020 456</b>	<b>55 519 776</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 468 000</i>	<i>18 468 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	48 000 000
<b>Summa</b>	<b>123 000 000</b>	<b>123 000 000</b>



<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	98 696	98 696
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>98 696</b>	<b>98 696</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-68 578	-59 973
Avskrivningar	-8 604	-8 605
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-77 182</b>	<b>-68 578</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>21 514</b>	<b>30 118</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	81 036	76 946
Klientmedel	0	678 298
Transaktionskonto	462 576	0
Borgo räntekonto	1 067 488	883 350
<b>Summa</b>	<b>1 611 100</b>	<b>1 638 594</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	0	3 675
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>3 675</b>

<b>NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SEB	2025-03-28	2,26 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2025-03-28	4,14 %	4 600 000	4 600 000
SEB	2024-09-28	0,76 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2026-09-28	4,43 %	2 059 000	2 059 000
SEB	2026-06-28	0,99 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2027-03-30	3,75 %	1 478 825	1 490 000
SEB	2024-03-28	1,80 %	3 860 000	3 940 000
<b>Summa</b>			<b>24 997 825</b>	<b>25 089 000</b>
Varav kortfristig del			6 860 000	8 229 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 797 825 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.

<b>NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	10 000	0
Uppl kostnad arvoden	55 000	55 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 281	17 281
Förutbet hyror/avgifter	281 104	284 574
<b>Summa</b>	<b>363 385</b>	<b>356 855</b>

<b>NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	43 015 000	43 015 000

## **NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Under januari 2024 har den nya värmepumpen tagits i drift och slutbetalningen har gjorts om 147 000 kr. Den nya värmepumpen som är mycket mer energieffektiv och går att styra elektroniskt kommer att minska föreningens energiförbrukning framöver. För att säkerställa ekonomin i föreningen i samband med fortsatta prisökningar samt kommande ökade räntekostnader har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 10%. Denna höjning gäller från 1 mars 2024.

## Underskrifter

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

Sundbyberg

---

Annelie Marie Gustafsson  
Ordförande

---

Christer Ekengren  
Styrelseledamot

---

Igor Maravic  
Styrelseledamot

---

Lotta Ann-Charlotte Maria Magnusson  
Styrelseledamot

---

Marie Louice Kerger Rundberg  
Styrelseledamot

---

Mats Olof Löfgren  
Styrelseledamot

---

Olof Mikael Liljander  
Styrelseledamot

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

---

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 06:03

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 25.04.2024 04:05

DOCUMENT ID:

S1bjI54wZC

ENVELOPE ID:

Bkl985VDbC-S1bjI54wZC

DOCUMENT NAME:

Brf Bällsta Strand 1, 769601-9863 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lotta Ann-Charlotte Maria Magnusson sekreterare@brfballstastrand1.se	Signed Authenticated	25.04.2024 07:10 25.04.2024 07:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/01) IP: 78.68.129.239
2. IGOR MARAVIC igor.maravic@brfballstastrand1.se	Signed Authenticated	25.04.2024 08:05 25.04.2024 07:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/16) IP: 80.217.229.76
3. CHRISTER EKENGREN suppleant2@brfballstastrand1.se	Signed Authenticated	25.04.2024 09:04 25.04.2024 09:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/01/06) IP: 83.249.58.29
4. MATS OLOF LÖFGREN kassor@brfballstastrand1.se	Signed Authenticated	25.04.2024 14:16 25.04.2024 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/06) IP: 217.115.56.50
5. Marie Louice Kerger Rundberg marie@rundberg.com	Signed Authenticated	25.04.2024 19:33 25.04.2024 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/12/21) IP: 83.248.17.219
6. Annelie Marie Gustafsson ordforande@brfballstastrand1.se	Signed Authenticated	25.04.2024 21:00 25.04.2024 20:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/10/02) IP: 83.251.82.51
7. Olof Mikael Liljander mikael.liljander@brfballstastrand1.se	Signed Authenticated	26.04.2024 08:15 26.04.2024 08:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/15) IP: 80.217.237.158
8. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 06:03 28.04.2024 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227

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

## 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 Brf Bällsta Strand 1, org.nr. 769601-9863

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 1 för räkenskapsåret 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bällsta Strand 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 06:03

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 25.04.2024 04:05

DOCUMENT ID:  
HJiLcEwZC

ENVELOPE ID:  
H1519ED-0-HJiLcEwZC

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse digitalt.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 06:03 07.05.2024 06:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 4.245.118.122

\* 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