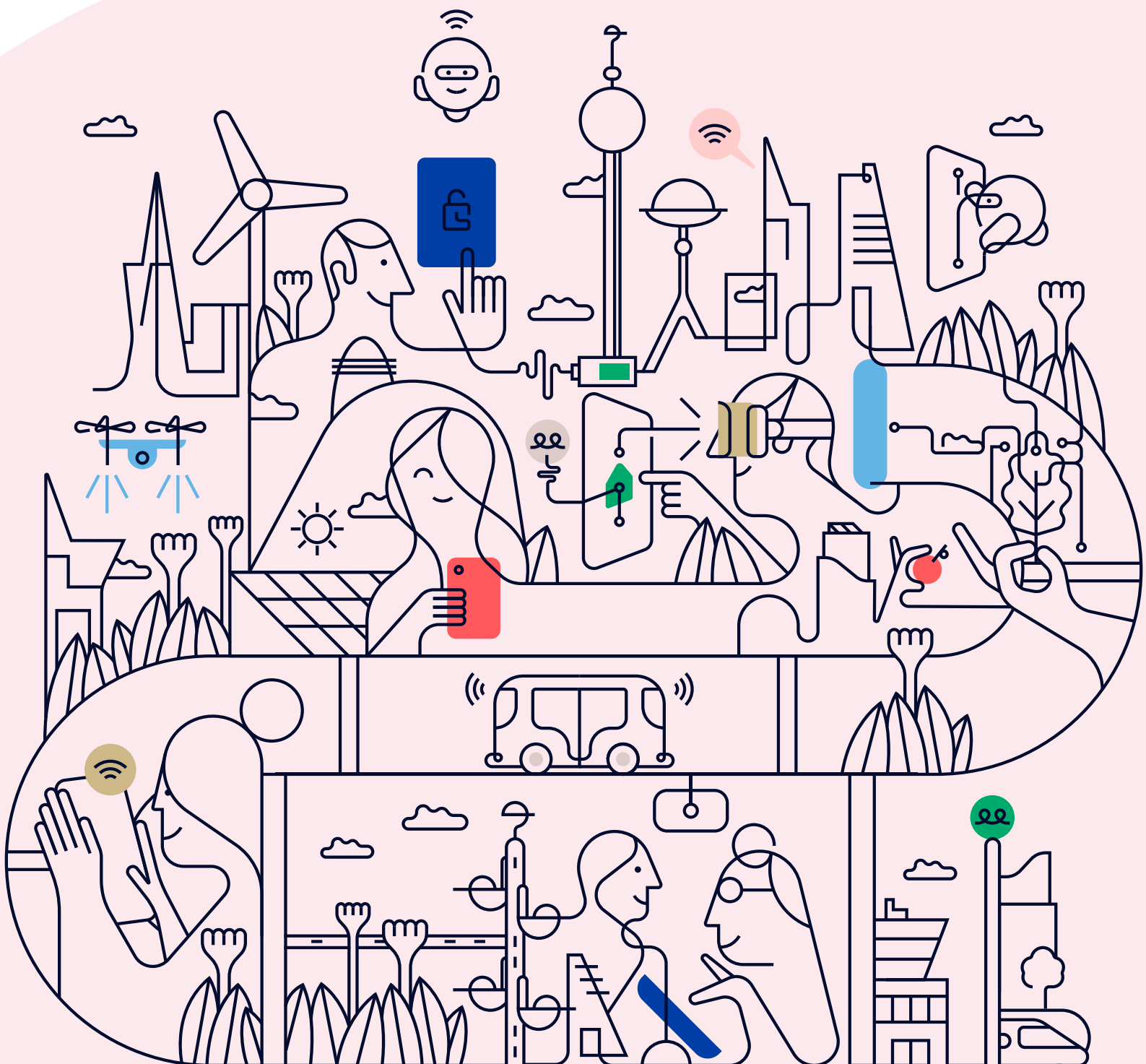




Välkommen till årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna, Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

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 två i förening av ledamöterna

Revisorer

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.
Extra föreningsstämma hölls 2023-08-22. Beslut om nya stadgar.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024
- Stamspolning
 - Tvätt av fotrännor, kontroll av betong ovan balkonger
- 2023
- Byte av värmepump, målning av tak
 - Radonmätning
- 2022
- Upprustning trapphus - Lagning av skador och målning.

Planerade underhåll

- 2025-2026
- Byte av fjärrvärme central. Ommålning balkongfönster och -dörrar. Partiell lagning puts och plåt på fasaderna samt kontroll och reparation tätskikt på betong ovan balkonger.

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ågatans Samfällighetsförening, med en andel på 10%.
Samfälligheten förvaltar vägen Ågatan samt strandpromenaden längs Bällstaån.

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 1 äger själva marken.

Föreningen har, som även närliggande föreningar, tecknat ett intentionsavtal med Sundbybergs kommun att sälja mark intill Bällstaån. Kommunen planerar för en ny brygga längs med vattnet samt ta över förvaltningen av området.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har kostnaderna för den löpande förvaltningen och upplåningskostnader ökat. För att säkerställa fortsatt god ekonomi i föreningen beslutades därför att den 1 mars 2024 höja avgifterna med 10%.

Den nya värmepumpen som föreningen investerade i under 2023 slutbetalades under första kvartalet 2024 och har påverkat resultatet negativt med 147 000 kr. Under året har även en stamspolning genomförts till en kostnad om ca 68 000 kr.

Föreningens lån uppgick 2024-12-31 till 24,9 miljoner kronor. Under 2024 har föreningen omförhandlat 2 lån, 2024-03-28 på 3,86 miljoner kr och 2024-09-30 på 3 miljoner kr. Amortering har skett under året med 95 tusen kronor.

Snitträntan på samtliga lån har uppgått till 2,70% under 2024, en ökning med 0,62 procentenheter jämfört med föregående år.

Som alltid lägger styrelsen ett stort fokus på föreningens likviditet där det tidigare beslutet om ett golvvärde om drygt 700 tusen kronor i kassan fortfarande gäller. Likviditeten under 2024 har varit fortsatt god och kassan har ökat under året med nästan 600 tusen kronor till att uppgå till drygt 2,1 miljoner kronor per sista december 2024.

Som tidigare kommer en framtida överlikviditet att användas till att amortera ner föreningens lån.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under året beslutat att avsluta avtalet med IPK Fastighetsservice för fastighetens fastighetsservice. Nytt avtal är tecknat med Rubin Förvaltning AB som gäller från och med ingången av 2025 med motsvarande tjänster.

Övriga uppgifter

Styrelsen har lagt stort fokus under hösten 2024 med en översyn av underhållsplanen. En ny uppdaterad underhållsplan är framtagen och gäller från år 2025 fram till år 2045.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 794 427	3 554 141	3 334 099	3 330 355
Resultat efter fin. poster	162 494	-300 246	31 865	349 020
Soliditet (%)	55	55	55	54
Yttre fond	2 742 123	2 879 868	3 074 332	3 112 744
Taxeringsvärde	123 000 000	123 000 000	123 000 000	105 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	798	737	703	703
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	84,3	87,4	87,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 966	5 989	6 011	6 265
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 966	5 989	6 011	6 265
Sparande per kvm totalyta, kr	226	224	218	257
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	55	67	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	96	74	66	62
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	39	36	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	180	167	169	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	2,08	1,31	1,18
Räntekänslighet (%)	7,47	8,13	8,55	8,91

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	25 585 000	-	-	25 585 000
Fond, yttre underhåll	2 879 868	-737 200	599 455	2 742 123
Balanserat resultat	2 879 897	436 954	-599 455	2 717 396
Årets resultat	-300 246	300 246	162 494	162 494
Eget kapital	31 044 519	0	162 494	31 207 013

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 316 851
Årets resultat	162 494
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-599 455
Totalt	2 879 890

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	274 745
Balanseras i ny räkning	3 154 635

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 794 427	3 554 141
Övriga rörelseintäkter	3	2 456	94 244
Summa rörelseintäkter		3 796 883	3 648 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 179 778	-2 631 253
Övriga externa kostnader	9	-181 012	-195 825
Personalkostnader	10	-113 693	-113 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 924	-507 924
Summa rörelsekostnader		-2 982 407	-3 448 698
RÖRELSERESULTAT		814 476	199 687
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 267	19 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-672 249	-519 041
Summa finansiella poster		-651 982	-499 933
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		162 494	-300 246
ÅRETS RESULTAT		162 494	-300 246

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17, 19	54 521 136	55 020 456
Maskiner och inventarier	13	12 910	21 514
Summa materiella anläggningstillgångar		54 534 046	55 041 970
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 537 546	55 045 470
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 158	3 549
Övriga fordringar	15	2 209 838	1 611 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	107 192	0
Summa kortfristiga fordringar		2 325 188	1 614 649
Kassa och bank			
Kassa och bank		708	708
Summa kassa och bank		708	708
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 325 896	1 615 357
SUMMA TILLGÅNGAR		56 863 442	56 660 827

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 585 000	25 585 000
Fond för yttre underhåll		2 742 123	2 879 868
Summa bundet eget kapital		28 327 123	28 464 868
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 717 396	2 879 897
Årets resultat		162 494	-300 246
Summa fritt eget kapital		2 879 890	2 579 651
SUMMA EGET KAPITAL		31 207 013	31 044 519
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	11 508 025	18 137 825
Summa långfristiga skulder		11 508 025	18 137 825
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 394 900	6 860 000
Leverantörsskulder		91 173	93 482
Skatteskulder		167 388	161 616
Övriga kortfristiga skulder		6 226	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	488 717	363 385
Summa kortfristiga skulder		14 148 404	7 478 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 863 442	56 660 827

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	814 476	199 687
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	507 924	507 924
	1 322 400	707 611
Erhållen ränta	20 267	19 109
Erlagd ränta	-671 168	-509 041
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	671 499	217 678
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-115 408	14 829
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	133 940	-172 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	690 031	59 592
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-94 900	-91 175
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-94 900	-91 175
ÅRETS KASSAFLÖDE	595 131	-31 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 530 772	1 562 356
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 125 903	1 530 772

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 332 800	3 076 281
Hysesintäkter garage	461 007	470 153
Dröjsmålsränta	53	0
Pantsättningsavgift	3 438	7 707
Överlåtelseavgift	2 866	0
Administrativ avgift	490	0
Medlemsavgift	-6 230	0
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	3 794 427	3 554 141

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	55 021
Övriga intäkter	2 456	39 223
Summa	2 456	94 244

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	27 362	26 737
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 609	9 321
Larm och bevakning	5 003	0
Städning enligt avtal	37 209	38 894
Hissbesiktning	17 762	0
Myndighetstillsyn	0	16 832
Gårdkostnader	5 994	8 263
Gemensamma utrymmen	457 484	451 426
Snöröjning/sandning	2 084	14 500
Serviceavtal	4 864	11 924
Mattvätt/Hyrmattor	21 972	20 932
Fordon	425	0
Förbrukningsmaterial	7 340	4 256
Summa	593 107	603 084

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	6 963	0
Trapphus/port/entr	0	48 713
Dörrar och lås/porttele	1 913	4 665
VVS	40 035	16 359
Värmeanläggning/undercentral	0	16 349
Ventilation	15 482	19 961
Elinstallationer	6 025	15 975
Hissar	29 260	2 931
Balkonger/altaner	0	8 125
Summa	99 678	133 077

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	29 500	0
VVS	68 300	0
Värmeanläggning	117 500	443 000
Tak	59 445	294 200
Summa	274 745	737 200

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	173 330	228 203
Uppvärmning	401 138	308 764
Vatten	176 018	161 499
Sophämtning/renhållning	157 740	150 195
Summa	908 226	848 661

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	73 821	67 726
Kabel-TV	116 505	154 391
Bredband	6 910	4 486
Samfällighetsavgifter	22 026	0
Fastighetsskatt	84 760	82 628
Summa	304 022	309 231

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	9 082	13 370
Revisionsarvoden extern revisor	21 000	18 250
Styrelseomkostnader	11 919	12 274
Fritids och trivselkostnader	5 693	17 753
Föreningskostnader	6 758	10 651
Förvaltningsarvode enl avtal	112 566	108 040
Överlåtelsekostnad	4 012	0
Pantsättningskostnad	6 020	8 668
Administration	3 962	2 751
Konsultkostnader	0	4 068
Summa	181 012	195 825

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Arbetsgivaravgifter	23 693	23 696
Summa	113 693	113 696

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	672 249	518 981
Dröjsmålsränta	0	1
Övriga räntekostnader	0	59
Summa	672 249	519 041

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 506 944	68 506 944
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 506 944	68 506 944
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 486 488	-12 987 168
Årets avskrivning	-499 320	-499 320
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 985 808	-13 486 488
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 521 136	55 020 456
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 468 000</i>	<i>18 468 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	48 000 000
Summa	123 000 000	123 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 696	98 696
Utgående anskaffningsvärde	98 696	98 696
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-77 182	-68 578
Avskrivningar	-8 604	-8 604
Utgående avskrivning	-85 786	-77 182
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 910	21 514

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	84 643	81 036
Transaktionskonto	1 054 895	462 576
Borgo räntekonto	1 070 300	1 067 488
Summa	2 209 838	1 611 100

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	63 575	0
Förutbet städ	3 397	0
Förutbet kabel-TV	39 429	0
Förutbet bredband	791	0
Summa	107 192	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
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	2025-03-28	4,13 %	3 780 000	3 860 000
SEB	2026-09-28	2,53 %	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
Stadshypotek AB	2027-03-30	3,75 %	1 463 925	1 478 825
Summa			24 902 925	24 997 825
Varav kortfristig del			13 394 900	6 860 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 428 425 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	528	0
Uppl kostn el	20 993	0
Uppl kostnad Värme	40 676	0
Uppl kostn räntor	11 081	10 000
Uppl kostnad arvoden	55 000	55 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 281	17 281
Förutbet hyror/avgifter	343 158	281 104
Summa	488 717	363 385

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	43 015 000	43 015 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med anledning av fortsatt stigande upplåningskostnader, planerade underhåll samt den pågående prisökningen av tjänster, har styrelsen beslutat om att höja avgifterna per 1 januari 2025 med 7,5%.

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:

24.04.2025 11:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2025 07:20

DOCUMENT ID:

SkZx3yGACyg

ENVELOPE ID:

Syle2yzAR1x-SkZx3yGACyg

DOCUMENT NAME:

Brf Bällsta Strand 1, 769601-9863 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. IGOR MARAVIC igor.maravic@brfballstastrand1.se	Signed Authenticated	17.04.2025 08:16 17.04.2025 08:15	eID Low	Swedish BankID IP: 188.241.100.126
2. MATS OLOF LÖFGREN mats.lofgren@brfballstastrand1.se	Signed Authenticated	17.04.2025 10:14 17.04.2025 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.42.91
3. Lotta Ann-Charlotte Maria Magnusson lotta.magnusson@brfballstastrand1.se	Signed Authenticated	17.04.2025 11:06 17.04.2025 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 212.37.20.54
4. Olof Mikael Liljander olofmikael.liljander@brfballstastrand1.se	Signed Authenticated	17.04.2025 12:44 17.04.2025 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.237.158
5. Marie Louice Kerger Rundberg marie@rundberg.com	Signed Authenticated	17.04.2025 14:26 17.04.2025 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.72.169
6. CHRISTER EKENGREN christer.ekengren@brfballstastrand1.se	Signed Authenticated	17.04.2025 18:02 17.04.2025 18:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.58.29
7. Annelie Marie Gustafsson ordforande@brfballstastrand1.se	Signed Authenticated	17.04.2025 18:47 17.04.2025 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.82.51
8. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	24.04.2025 11:41 22.04.2025 05:49	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166

* 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 2024.

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 2024 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, 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 11:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2025 07:20

DOCUMENT ID:

B1Xlh1M001x

ENVELOPE ID:

H1L2JM0Ake-B1Xlh1M001x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Bällsta Strand 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI	 Signed	24.04.2025 11:41	eID	Swedish BankID
adnin.ali@borevision.se	Authenticated	24.04.2025 11:40	Low	IP: 158.174.108.46

* 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