

Årsredovisning 2024

Brf Bällsta Strand 3

769602-8146



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 3

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
Upplysning vid förlust	s. 6
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 1998-01-28. Stadgar registrerades 2021-11-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sundbyberg Eken 10	1998	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1999

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

Styrelsens sammansättning

Hans Karlsson	Ordförande
Anna Maria Brunnberg	Styrelseledamot
Åsa Julin Tegelman	Styrelseledamot
Eva Gibson	Styrelseledamot
Per-Åke Eriksson	Styrelseledamot
David von Grothusen	Suppleant
Mats Tingstam	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Tomas Ericson	Auktoriserad Revisor	Borev Revision AB
Borev Revision AB har mandat att utse	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Takbesiktning
 - Systematiskt Brandskyddsarbete
 - Optimering av värmesystemet
 - Hissbesiktning
 - Funktionskontroll av skyddsrumsutrustning

Planerade underhåll

- 2025**
- Byte Termostat vred
 - Hissbesiktning
 - Fasadmålning vid stänkplåt
 - Optimering av värmesystemet
 - Systematiskt Brandskyddsarbete
 - Byte termostatventiler

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Ragnsell
Bredband & TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	NABO Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Elnät	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Rubin Facilitetsservice AB
Fjärrvärme	Norrenergi
Vatten och avfall	Sundbyberg Avfall och Vatten AB
Elhandel	Vattenfall
Energioptimering	SEL
Gemensam el	Home solution

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar Ågatan och Strandpromenaden.

Övrig verksamhetsinformation

Lägenhetsbesiktning av alla lägenheter utförd.

Beslut om att inköpa två hjärtstartare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslöt att höja avgifterna från 2024-01-01 med 11% för driften och 18% för kapitaldelen, vilket ger ett genomsnitt på 16%.

På styrelsens begäran har en avstämning av årsavgifter kapital 2012 tom 2023 gjorts av Nabo. Denna visade ett ackumulerat underskott på 2 554 441 kr. Styrelsen kommer att genomföra en grundlig utredning av uppkomsten till underskottet och presentera under 2025.

Övriga uppgifter

Två städdagar Vår och Höst har arrangeras

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 553 035	4 093 314	3 405 059	3 335 080
Resultat efter fin. poster	-2 031 991	62 544	-558 672	-92 170
Soliditet (%)	52	55	54	55
Yttre fond	-	-	-	3 257 682
Taxeringsvärde	124 000 000	124 000 000	124 000 000	107 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	979	855	699	683
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	84,6	83,3	82,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 647	6 695	6 820	6 987
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 647	6 695	6 820	6 987
Sparande per kvm totalyta, kr	250	184	145	187
Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	64	78	65
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	68	71	65	72
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	37	36	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	172	179	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	3,02	1,30	0,96
Räntekänslighet (%)	6,84	7,77	9,75	10,22

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 153 386 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Resultatet efter finansiella poster är positivt på 129 tkr och föreningen har ett bra sparande på 250kr/kvm. Anledningen till det negativa resultatet på 2 miljoner beror på att en avstämning av årsavgifter kapital har gjorts se not 2.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	29 240 800	-	-	29 240 800
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Kapitaltillskott	1 776 915	-	-	1 776 915
Balanserat resultat	4 375 951	62 544	-	4 438 496
Årets resultat	62 544	-62 544	-2 031 991	-2 031 991
Eget kapital	35 456 211	0	-2 031 991	33 424 220

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 438 496
Årets resultat	-2 031 991
Totalt	2 406 505

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 406 505
	2 406 505

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	4 553 035	4 093 314
Övriga rörelseintäkter	3	207 459	142 917
Summa rörelseintäkter		4 760 494	4 236 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 289 370	-2 097 980
Övriga externa kostnader	9	-870 129	-657 130
Personalkostnader	10	-97 484	-87 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 373	-483 708
Summa rörelsekostnader		-3 760 357	-3 326 154
RÖRELSERESULTAT		1 000 137	910 077
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 202	6 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-903 272	-853 611
Summa finansiella poster		-871 070	-847 532
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		129 067	62 544
Bokslutsdispositioner	2, 19	-2 161 058	0
ÅRETS RESULTAT		-2 031 991	62 544

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	62 834 694	63 338 067
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		62 834 694	63 338 067
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 834 694	63 338 067
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	12 939
Övriga fordringar	14	1 332	1 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	263 322	274 026
Summa kortfristiga fordringar		264 654	288 773
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 378 912	899 449
Summa kassa och bank		1 378 912	899 449
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 643 566	1 188 221
SUMMA TILLGÅNGAR		64 478 261	64 526 288

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 017 715	31 017 715
Summa bundet eget kapital		31 017 715	31 017 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 438 496	4 375 951
Årets resultat		-2 031 991	62 544
Summa fritt eget kapital		2 406 505	4 438 496
SUMMA EGET KAPITAL		33 424 220	35 456 211
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	16 350 000	27 725 000
Summa långfristiga skulder		16 350 000	27 725 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	11 500 000	325 000
Leverantörsskulder		105 204	138 320
Skatteskulder		8 092	10 586
Övriga kortfristiga skulder		36 504	30 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 054 241	840 657
Summa kortfristiga skulder		14 704 041	1 345 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 478 261	64 526 288

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 000 137	910 077
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	503 373	483 708
	1 503 510	1 393 785
Erhållen ränta	10 443	6 079
Erlagd ränta	-901 733	-848 908
Erhållen utdelning	15 922	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	628 142	550 955
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 239	-29 211
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 560	-43 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	679 463	478 534
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-99 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-99 375
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-525 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	479 463	-145 841
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	899 449	1 045 289
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 378 912	899 449

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	0,8 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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	3 588 098	3 177 036
Hysesintäkter, p-platser	645 840	608 625
Kabel-TV/Bredband	160 056	156 000
El	153 386	151 553
Övriga intäkter	715	100
Andrahandsuthyrning	4 940	0
Summa	4 553 035	4 093 314

Frivilligt kapitaltillskott

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

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

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

Beräkning överskott/underskott av kapital	2024-01-01 - 2024-12-31
Årsavgifter kapital	1 102 099
Räntekostnader	-903 272
Ränteintäkter & liknande	32 202
Amortering	-200 000
Årets över/underskott	31 029
Ingående ackumulerat över/underskott	-344 742
Avstämning av årsavgifter 2012-2023	-2 209 659
Årets över/underskott	31 029
Utgående ackumulerat över/underskott	-2 523 372

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	5	7
Övriga intäkter	200 256	139 135
Övriga rörelseintäkter	7 198	3 775
Summa	207 459	142 917

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	42 967	25 399
Besiktning och service	92 686	76 176
Städning	51 075	48 614
Trädgårdsarbete	13 886	4 312
Snöskottning	20 030	32 602
Övrigt	56 422	0
Summa	277 065	187 103

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	84 085	181 191
Bostäder	0	13 813
Bostäder VVS	47 625	14 625
Tvättstuga	3 944	0
Dörrar och lås/porttele	3 162	6 214
VA	12 001	76 711
Värme	35 524	14 238
El	31 469	0
Tak	844	0
Fasader	12 098	27 563
Fönster	21 600	2 950
Garage och p-platser	0	108 821
Summa	252 352	446 126

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	34 103	48 625
Bostäder	0	6 188
Bostäder VVS	20 000	119 200
Värme	348 870	0
Ventilation	0	51 250
Tak	13 625	0
Summa	416 598	225 263

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	346 690	268 522
Uppvärmning	284 034	297 344
Vatten	195 528	156 462
Sophämtning	157 106	175 604
Summa	983 358	897 932

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	109 929	99 051
Kabel-TV	158 694	154 058
Bredband	4 740	3 944
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	84 760	82 628
Summa	359 998	341 556

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	768 902	568 833
Förbrukningsmaterial	7 213	70
Revisionsarvoden	18 750	15 775
Ekonomisk förvaltning	75 264	72 452
Summa	870 129	657 130

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	76 624
Sociala avgifter	11 534	10 712
Summa	97 484	87 336

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	903 251	853 611
Övriga räntekostnader	21	0
Summa	903 272	853 611

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 990 459	72 793 834
Årets inköp	0	196 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 990 459	72 990 459
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 652 391	-9 168 683
Årets avskrivning	-503 373	-483 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 155 764	-9 652 391
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 834 694	63 338 067
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 473 830</i>	<i>14 473 830</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	48 000 000
Summa	124 000 000	124 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 188	133 188
Utgående anskaffningsvärde	133 188	133 188
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-133 188	-133 188
Utgående avskrivning	-133 188	-133 188
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	833	1 808
Skattefordringar	499	0
Summa	1 332	1 808

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 080	101 709
Fastighetsskötsel	0	-3
Städning	3 765	0
Försäkringspremier	116 526	109 929
Kabel-TV	40 597	38 835
Bredband	0	4 740
Förvaltning	19 518	18 816
Inkomsträntor	5 837	0
Summa	263 322	274 026

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-09-15	0,74 %	7 600 000	7 600 000
SBAB	2025-09-15	4,62 %	3 700 000	3 700 000
SBAB	2026-11-17	4,08 %	8 250 000	8 450 000
SBAB	2027-01-14	4,01 %	8 300 000	8 300 000
Summa			27 850 000	28 050 000
Varav kortfristig del			11 500 000	325 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 850 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 523 561	400 697
Städning	0	1
El	49 754	27 373
Uppvärmning	32 355	45 683
Utgiftsräntor	29 275	27 736
Förutbetalda avgifter/hyror	419 296	339 167
Summa	3 054 241	840 657

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	43 170 000	43 170 000

NOT 19, BOKSLUTSDISPOSITION

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående Överskott/Underskott av kapital	362 314	362 314
Bokslutsdisposition	2 161 058	0
Utgående Överskott/Underskott av kapital	2 523 372	362 314

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslöt att höja avgifterna från 2025-01-01 för driften med 15,4%.

Underskrifter

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

Sundbyberg

Anna Maria Brunnberg
Styrelseledamot

Eva Gibson
Styrelseledamot

Hans Karlsson
Ordförande

Per-Åke Eriksson
Styrelseledamot

Åsa Julin Tegelman
Styrelseledamot

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

Tomas Ericson, BOREV Revision AB
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 10:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2025 12:52

DOCUMENT ID:

H14WOL4iWex

ENVELOPE ID:

BkgldxNjWee-H14WOL4iWex

DOCUMENT NAME:

Brf Bällsta Strand 3, 769602-8146 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

021dca62e4a1be74716809ff29c303e8fa11e201f7f71762ff874f1524d2b30b76f75d284d31ea365766de9eb67ead
e0b5e7e87ee55c22a7b2b4801cac8b440a

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Bertil Karlsson karlsson_hans@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 12:55 21.05.2025 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.139.157
2. ANNA MARIA BRUNNBERG mia.brunnberg@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 13:05 21.05.2025 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.64.157
3. EVA GIBSON evagibson2020@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 14:03 21.05.2025 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.226.101
4. ÅSA JULIN TEGELMAN asa.tegelman@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 15:42 21.05.2025 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.189
5. Per-Åke Eriksson perakeeriksson@icloud.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 16:19 21.05.2025 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 85.114.54.163
6. Tomas Ericson revision@borev.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 10:27 22.05.2025 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.131.81

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 3 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 3 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 10:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2025 12:52

DOCUMENT ID:

H1MZdgVs-el

ENVELOPE ID:

HJeuxEobll-H1MZdgVs-el

DOCUMENT NAME:

Brf Bällsta Strand 3 - Revisionsberättelse 2024 för digital signering.pdf

2 pages

SHA-512:

a5691a55b6e2af37e1a8aed7ee551594bee605e761c5eb
2a9b8a809619ba81db7b83fc8074f30c6476561ed400fb
c04a7ac20fed2d2690bb2fbe9f16835d43a6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	Signed	22.05.2025 10:28	eID	Swedish BankID
revision@borev.se	Authenticated	22.05.2025 10:28	Low	IP: 85.24.131.81

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

Attachments

No attachments related to this 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