



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg med säte i STOCKHOLM org.nr. 769604-7955 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
62	garageplatser	0
2	lokaler	86
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 568
Totalt 163 objekt		8 654

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



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sundbyberg Eken GA:2	G:A	717904-9064	35 / 121	Gång-och cykelvägar
Sundbyberg Eken GA:1	G:A	717904-9064	20 / 103	Infartsväg, Belysning vid ågatan, Parkeringsplatser, Trottoarer(fram till husliv)

Totalt 2 objekt

Föreningen är delaktig i Ågatans Samfällighetsförening.
Samfälligheten ansvarar för förvaltning av Ågatan (GA:1) samt strandpromenaden längs med Bällstaån (GA:2).
Föreningens andel i Ågatan är 19 % och Bällstaån 29 %.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bo Karlstein	Ordförande	2021-06-15	
Kenneth Westerdahl	Ledamot	2018-05-31	
Katarina Hallberg Piña	Ledamot	2021-06-15	
Per Martin Sjöberg-Silfverling	Ledamot	2022-05-19	
Annika Jarlegård	Ledamot	2024-05-23	
Annika Jarlegård	Suppleant	2023-05-25	2024-05-23
Madeleine Wallqvist	Ledamot	2020-06-22	2024-05-23
Peter Öhman	Ledamot	2020-06-22	2024-05-23
Johanna Snäcke	Ledamot	2022-05-19	
Margita Boström	Suppleant	2021-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Katarina Hallberg och Margita Boström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Karin Hygrell Jonsson med Inger Maria Andersson som suppleant valda av föreningen, samt Joakim Häll hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Björn H Jonsson (sammankallande), Anders Österlund, Hans Dalqvist och Michael Arreborn valda vid föreningsstämman. Björn H Jonsson avgick under året och Helene Reutervall har blivit adjungerad.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-10-01.

Styrelsen har under året bl.a. arbetat med:

Styrelsen har infört en ny plattform för att spara dokument. PHM Digital används numera för att samla alla dokument, plattformen innehåller även möjligheten för att signera alla protokoll digitalt.

Plattformen tillhandahålls av Driftia vilket också innebär att alla felanmälningar och serviceärenden finns tillgängliga så styrelsen enkelt kan följa upp.

Vi har under året även rullat ut en app för mobilen för att boende ska kunna följa upp sin elförbrukning, så långt har 42 lägenheter tillgång.

Styrelsen har tillsammans målat om föreningens gemensamma lokal.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Målning av smidespartier inkl. grindar samt oljning av bänkar och portdörrar.
2024	Besiktning av taksäkerhet.
2023	Upprustning av gemensamt cykelrum.
2023	Byte till LED-belysning i förrådsgångar, soprum & cykelrum.
2022	Bytt takfläktar i samtliga 4 fastigheter.
2021	Installation av ljuständning i samtliga källargångar.
2020	Omfattande gallrings- och planteringsarbete på samtliga markytor.
2020	Fogning av fönstersmygar.
2018	Renovering av samtliga av föreningens fasader.
2018	Renovering av samtliga fönster
2017	Byte av spis och kyl/frys i gemensamhetslokalen.
2017	Ombyggnad av grovsoprum.
2017	Omläggning av plåt på takterass Ågatan 15.
2016	Byte av torktumlare i tvättstuga.
2016	Byte av spaljeer på stödmurar.
2016	Byte av samtliga postboxar samt digitala anslagstavlor.
2015	Ombyggnad av markyta med flytt av trapp samt komplettering med ny grillplats.
2015	Byte av trätrall på samtliga terrasser.
2015	Renovering av gemensamhetslokal och gästrum.
2012	Ommålning av samtliga fönster.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Modernisering av föreningens samtliga hissar.
2026	Byte av maskiner i föreningens tvättstuga.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	220	233	232	194	224
Skuldsättning, kr/kvm	6 733	6 820	6 939	7 066	7 192
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 801	6 890	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	217	187	122	140	134
Årsavgifter, kr/kvm	904	819	785	785	720
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 028	940	887	890	827
Nettoomsättning, tkr	8 863	8 056	7 999	8 056	7 506
Resultat efter finansiella poster, tkr	328	-364	125	50	362
Soliditet, %	60	60	60	59	59

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

I totalyta är inte garageyta med i beräkningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	69 481 497	0	0	69 481 497
Upplåtelseavgifter, kr	19 685 500	0	0	19 685 500
Underhållsfond, kr	1 586 845	0	377 368	1 964 212
S:a bundet eget kapital, kr	90 753 842	0	377 368	91 131 209
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	427 586	-363 573	-377 368	-313 354
Årets resultat, kr	-363 573	363 573	328 144	328 144
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	64 013	0	-49 224	14 790
S:a eget kapital, kr	90 817 855	0	328 144	91 145 999

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 569 000 kr samt ianspråktagande skett med 191 633 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	64 013
Årets resultat, kr	328 144
Reservation till underhållsfond, kr	-569 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	191 633
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 790

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	14 790
------------------------------------	---------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 863 216	8 056 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 845	80 250
Summa Rörelseintäkter		8 895 061	8 136 410
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 519 512	-4 769 269
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 300 908	-1 155 456
Personalkostnader	Not 6	-192 884	-176 691
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 384 833	-1 376 617
Summa Rörelsekostnader		-7 398 137	-7 478 032
Rörelseresultat		1 496 924	658 378
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	82 225	58 847
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 251 005	-1 080 797
Summa Finansiella poster		-1 168 780	-1 021 950
Resultat efter finansiella poster		328 144	-363 573
Resultat före skatt		328 144	-363 573
Årets resultat		328 144	-363 573

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	145 386 195	146 771 028
Summa Materiella anläggningstillgångar		145 386 195	146 771 028
Summa Anläggningstillgångar		145 386 195	146 771 028

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	11 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 526 966	2 530 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	351 383	336 802
Summa Kortfristiga fordringar		3 878 349	2 878 470

Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	82 280	138 830
Summa Kassa och bank		82 280	138 830

Summa Omsättningstillgångar		5 460 629	4 517 301
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		150 846 824	151 288 329
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	89 166 997	89 166 997
Fond för yttre underhåll	1 964 212	1 586 845
Summa Bundet eget kapital	91 131 210	90 753 842

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-313 354	427 586
Årets resultat	328 144	-363 573
Summa Fritt eget kapital	14 790	64 014

Summa Eget kapital	91 146 000	90 817 856
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	45 700 620	29 639 120
Summa Långfristiga skulder		45 700 620	29 639 120

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 572 000	29 383 500
Leverantörsskulder		421 474	474 236
Skatteskulder		15 768	21 242
Övriga kortfristiga skulder		11 349	10 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	979 614	941 507
Summa Kortfristiga skulder		14 000 205	30 831 353

Summa Skulder		59 700 825	60 470 473
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		150 846 824	151 288 329
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 496 924 658 378

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 384 833 1 376 617

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 384 833 1 376 617

Erhållen ränta 66 148 25 205

Erlagd ränta -1 253 483 -1 070 997

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 694 422 989 202

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 14 550 126 208

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -17 171 153 956

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-2 620 280 163

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 691 802 1 269 366

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -750 000 -1 025 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-750 000 -1 025 000

Årets kassaflöde

941 802 244 366

Likvida medel vid årets början

4 156 619 3 912 253

Likvida medel vid årets slut

5 098 421 4 156 619

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning			
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad		7 392 113	6 722 580
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad		352 343	0
Hyrer garage och parkeringsplatser		1 028 172	950 000
Hyrer förbrukningsbaserad		0	294 210
Hyrer övrigt		60 159	59 828
Övriga primära intäkter		43 255	33 666
Summa Bruttoomsättning		8 876 042	8 060 284
Avgiftsbortfall		0	-2 400
Hysesbortfall		-12 826	-1 724
Summa		-12 826	-4 124
Summa Nettoomsättning		8 863 216	8 056 160

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	31 845	80 250
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	31 845	80 250
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-883 880	-722 014
	Snö och halk-bekämpning	-31 338	-50 092
	Reparationer	-417 430	-290 110
	Planerat underhåll	-191 632	-986 769
	Försäkringsskador	-3 738	-7 459
	El	-479 415	-389 585
	Uppvärmning	-952 187	-887 306
	Vatten	-444 658	-344 483
	Sophämtning	-280 390	-292 389
	Fastighetsförsäkring	-238 702	-215 338
	Kabel-TV och bredband	-272 100	-291 293
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-165 280	-161 221
	Förvaltningsavtalskostnader	-137 961	-131 211
	Övriga driftkostnader	-20 800	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 519 512	-4 769 269
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 188 137	-983 390
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 813	-32 613
	Administrationskostnader	-31 996	-52 961
	Extern revision	-18 000	-18 000
	Konsultkostnader	0	-22 738
	Medlemsavgifter	-7 850	-7 850
	Föreningsverksamhet	-17 675	-27 777
	Övriga förvaltningskostnader	-14 437	-10 127
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 300 908	-1 155 456
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 460	-10 500
	Övriga arvoden	-143 925	-130 625
	Sociala avgifter	-37 499	-35 566
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-192 884	-176 691

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	21 836	14 889
	Ränteintäkter HSB bunden placering	59 966	42 853
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	423	1 104
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	82 225	58 847
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 249 805	-1 079 534
	Övriga räntekostnader	-1 200	-1 263
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 251 005	-1 080 797
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	155 435 111	155 435 111
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 032 000	22 032 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	177 467 111	177 467 111
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 696 083	-29 319 466
	Årets avskrivningar	-1 384 833	-1 376 617
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 080 916	-30 696 083
	<i>Utgående redovisat värde</i>	145 386 195	146 771 028
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	162 000 000	162 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	391 000	391 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	98 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	260 391 000	260 391 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	85 833 000	85 833 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	85 833 000	85 833 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 516 141	2 517 789
	Övriga fordringar	10 825	12 880
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 526 966	2 530 669

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	49 719	33 642
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	301 664	303 160
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	351 383	336 802

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 5	2 664	2 620
Bankkonto 6	79 616	136 211
<i>Summa Kassa och bank</i>	82 280	138 830

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,34%	2027-06-28	11 992 500	0
SEB	1,23%	2026-03-28	14 411 620	0
SEB	3,0%	2025-03-28	6 072 000	0
SEB	3,13%	2027-12-28	9 819 000	0
SEB	2,34%	2028-12-28	9 477 500	0
SEB	3,78%	2025-06-28	6 500 000	1 000 000
			58 272 620	1 000 000

Långfristig del	45 700 620
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 572 000
Kortfristig del	12 572 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,63%
Finns swap-avtal	Nej

Föreningen är flexibla gällande amortering av lån och eftersträvar att amortera på det lån som för stunden har högst ränta.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	3,34%	2027-06-28	11 992 500	0
SEB	1,23%	2026-03-28	14 411 620	0
SEB	3,0%	2025-03-28	6 072 000	0
SEB	3,13%	2027-12-28	9 819 000	0
SEB	2,34%	2028-12-28	9 477 500	0
SEB	3,78%	2025-06-28	6 500 000	1 000 000
			58 272 620	1 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 572 000
Kortfristig del	12 572 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	732 837	697 312
Upplupna räntekostnader	33 875	36 353
Övriga upplupna kostnader	212 902	207 842
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	979 614	941 507

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Karin Hygrell Jonsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO KARLSTEIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 17:07:13



ANNIKA JARLEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 11:30:28



KENNETH WESTERDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 15:24:18



PER MARTIN SJÖBERG-SILFVERLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:05:26



KATARINA HALLBERG PIÑA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 18:49:40



JOHANNA SNÄCKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 17:01:18



KARIN HYGRELL JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:03:02



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 07:49:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN HYGRELL JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:04:46



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 07:49:07



HSB – där möjligheterna bor