



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg med säte i Sundbyberg org.nr. 769604-7955 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten 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. 2026-04-30.

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.
Garageplatserna hyrs av föreningen.



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 Ågatan 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.
Karima Makrof	Suppleant	2025-05-22	
Anders Johansson	Suppleant	2025-05-22	
Margita Boström	Suppleant	2021-06-15	2025-05-22
Anders Lennerman	Suppleant	2025-05-22	
Frida Enström	Ledamot	2025-05-22	
Johanna Snäcke	Ledamot	2022-05-19	
Annika Jarlegård	Ledamot	2024-05-23	
Per Martin Sjöberg-Silfverling	Ledamot	2022-05-19	
Katarina Hallberg Piña	Ledamot	2021-06-15	2025-05-22
Kenneth Westerdahl	Ledamot	2018-05-31	
Bo Karlstein	Ordförande	2021-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Karlstein, Johanna Snäcke, Annika Jarlegård, Kenneth Westerdahl och Martin Sjöberg-Silfverling.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Westerdahl, Anders Lennerman, Bo Karlstein och Johanna Snäcke.

Revisorer har varit: Inger Maria Andersson med Karin Johansson som suppleant valda av föreningen, samt Sebastian Lexander hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anders Österlund (sammankallande), Hans Dahlquist, Michael Arreborn och Helene Reuterwall, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-03.

Styrelsen har under året bl.a. arbetat med:

Styrelsen har fortsatt sitt arbete att digitalisera så mycket som möjligt. Från och med december 2025 görs alla avtal för parkeringsplatser digitalt via plattformen PHM Digital.

Föreningen har under räkenskapsåret gått över till regelverket K3 för bokföringen och årsredovisningen.

Ny upphandling av städfirma har genomförts, och den nya firman beräknas starta upp under Q1, 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Modernisering av föreningens samtliga hissar.
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	Solcellsanläggning på samtliga fyra fastigheter tas i bruk.
2021	Installation av ljusständning 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 spaljéer på stödmurar.
2016	Byte av samtliga postboxar samt digitala anslagstavlor.
2015	Ombyggnad av markyta med flytt av trapp samt komplettering med ny grillplats.
2015	Byte av trätrall på samtliga terrasser.
2015	Renovering av gemensamhetslokal och gästrum.
2012	Ommålning av samtliga fönster.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av inredning i alla hissar.
2026	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
2026	Införande av individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 158 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 161.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	182	220	233	232	194
Skuldsättning, kr/kvm	6 589	6 733	6 820	6 939	7 066
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 655	6 801	6 890	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	226	217	187	122	140
Årsavgifter, kr/kvm	907	904	819	785	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	87	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 023	1 028	940	887	890
Nettoomsättning, tkr	8 850	8 863	8 056	7 999	8 056
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 165	328	-364	125	50
Soliditet, %	61	60	60	60	59

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på större avskrivningskostnader då föreningen har gått över till K3-regelverk från 2025.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 265 585 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 182 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman 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	1 964 212	0	134 943	2 099 156
S:a bundet eget kapital, kr	91 131 209	0	134 943	91 266 153
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-313 354	328 144	-134 943	-120 153
Årets resultat, kr	328 144	-328 144	-1 165 037	-1 165 037
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 790	0	-1 299 980	-1 285 190
S:a eget kapital, kr	91 145 999	0	-1 165 037	89 980 963

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 169 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 057 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	14 790
Årets resultat, kr	-1 165 037
Reservation till underhållsfond, kr	-169 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 057
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 285 190

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 285 190
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 850 143	8 863 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	31 845
Summa Rörelseintäkter		8 850 143	8 895 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 699 025	-4 519 512
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 292 297	-1 300 908
Personalkostnader	Not 6	-175 090	-192 884
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 431 046	-1 384 833
Summa Rörelsekostnader		-8 597 458	-7 398 137
Rörelseresultat		252 685	1 496 924
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	54 451	82 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 472 172	-1 251 005
Summa Finansiella poster		-1 417 721	-1 168 780
Resultat efter finansiella poster		-1 165 037	328 144
Resultat före skatt		-1 165 037	328 144
Årets resultat		-1 165 037	328 144

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	145 182 062	145 386 195
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		145 182 062	145 386 195
Summa Anläggningstillgångar		145 182 062	145 386 195

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 302 270	3 526 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	393 258	351 383
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 695 527	3 878 349

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	29 944	82 280
<i>Summa Kassa och bank</i>		29 944	82 280

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		148 407 533	150 846 824
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	89 166 997	89 166 997
Fond för yttre underhåll	2 099 156	1 964 213
Summa Bundet eget kapital	91 266 153	91 131 210

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-120 153	-313 354
Årets resultat	-1 165 037	328 144
Summa Ansamlad förlust	-1 285 190	14 790

Summa Eget kapital

89 980 963 91 146 000

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	36 039 000	45 700 620
Summa Långfristiga skulder		36 039 000	45 700 620

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 983 620	12 572 000
Leverantörsskulder		403 045	421 474
Skatteskulder		11 838	15 768
Övriga kortfristiga skulder		20 253	11 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	968 814	979 614
Summa Kortfristiga skulder		22 387 570	14 000 205

Summa Skulder

58 426 570 59 700 825

Summa Eget kapital och skulder

148 407 533 150 846 824

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	252 685	1 496 924
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 431 046	1 384 833
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 431 046	1 384 833
Erhållen ränta	71 830	66 148
Erlagd ränta	-1 476 946	-1 253 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 278 614	1 694 422
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-160 886	14 550
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-19 481	-17 171
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-180 367	-2 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 098 247	1 691 802
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 226 913	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 226 913	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 250 000	-750 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 250 000	-750 000
Årets kassaflöde	-2 378 666	941 802
Likvida medel vid årets början	5 098 421	4 156 619
Likvida medel vid årets slut	2 719 755	5 098 421

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar

kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.**

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.**

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 394 604	7 392 113
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	374 079	352 343
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 045 946	1 028 172
	Hyror övrigt	58 124	60 159
	Övriga primära intäkter	37 590	43 255
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 910 343	8 876 042
	Hysesbortfall	-60 200	-12 826
	<i>Summa</i>	-60 200	-12 826
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 850 143	8 863 216

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av Tv-kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	31 845
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	31 845

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 085 401	-1 021 841
	Snö och halk-bekämpning	-34 563	-31 338
	Reparationer	-296 515	-417 430
	Planerat underhåll	-34 058	-191 633
	Försäkringsskador	-279 204	-3 738
	El	-539 084	-479 415
	Uppvärmning	-934 871	-952 187
	Vatten	-465 942	-444 658
	Sophämtning	-271 254	-280 390
	Fastighetsförsäkring	-253 575	-238 702
	Kabel-TV och bredband	-272 100	-272 100
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-174 396	-165 280
	Övriga driftkostnader	-58 063	-20 800
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 699 025	-4 519 512

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 069 656	-1 188 137
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 078	-22 813
	Administrationskostnader	-27 838	-31 996
	Extern revision	-22 000	-18 000
	Medlemsavgifter	-58 470	-7 850
	Föreningsverksamhet	-40 197	-17 675
	Övriga förvaltningskostnader	-39 059	-14 437
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 292 297	-1 300 908
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 760	-11 460
	Övriga arvoden	-129 300	-143 925
	Sociala avgifter	-34 030	-37 499
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-175 090	-192 884
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	13 550	21 836
	Ränteintäkter placeringar	40 420	59 966
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	480	423
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	54 451	82 225
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 470 723	-1 249 805
	Övriga räntekostnader	-1 449	-1 200
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 472 172	-1 251 005

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	155 435 111	155 435 111
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 032 000	22 032 000
	Årets investeringar	2 226 913	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	179 694 024	177 467 111
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 080 916	-30 696 083
	Årets avskrivningar	-2 431 046	-1 384 833
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-34 511 962	-32 080 916
	<i>Utgående redovisat värde</i>	145 182 062	145 386 195
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	182 000 000	162 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	372 000	391 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	104 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	286 372 000	260 391 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 189 812	3 516 141
	Övriga fordringar	112 458	10 825
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 302 270	3 526 966
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	32 340	49 719
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	360 918	301 664
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	393 258	351 383

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SEB	2 670	2 664
	SEB	27 274	79 616
	<i>Summa Kassa och bank</i>	29 944	82 280

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SEB	3,34%	2027-06-28
	SEB	1,23%	2026-03-28
	SEB	2,72%	2028-06-28
	SEB	2,34%	2028-12-28
	SEB	3,13%	2027-12-28
	SEB	2,34%	2026-03-28
			57 022 620
			1 000 000

Långfristig del	36 039 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	19 983 620
Kortfristig del	20 983 620
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	2,44%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,34%	2027-06-28	11 242 500	1 000 000
SEB	1,23%	2026-03-28	14 411 620	0
SEB	2,72%	2028-06-28	6 500 000	0
SEB	2,34%	2028-12-28	9 477 500	0
SEB	3,13%	2027-12-28	9 819 000	0
SEB	2,34%	2026-03-28	5 572 000	0
			57 022 620	1 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	19 983 620
Kortfristig del	20 983 620

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	733 119	732 837
Upplupna räntekostnader	29 101	33 875
Övriga upplupna kostnader	206 594	212 902
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	968 814	979 614

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.
Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-04-17

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällsta Bro

Org.nr 769604-7955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällsta Bro för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Bällsta Bros finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. 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 för LCE och god revisionsd 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 för LCE 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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 Bostadsrättsföreningen Bällsta Bro för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn 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 överträdelse 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Inger Maria Andersson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-20 kl. 09:07:54



Annika Jarlegård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:23:09



Kenneth Westerdahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 09:13:30



Per Martin Sjöberg-Silfverling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:14:09



Frida Enström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 09:13:55



Johanna Snäcke

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:35:28



Inger Maria Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:07:08



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:56:34



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Inger Maria Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:04:39



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:53:57

