

Org Nr: 769604-7955

**Styrelsen för
Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg**

Org.nr: 769604-7955

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

v.p

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eken 11 i Sundbybergs kommun med adressen Ågatan 9, 172 62 Sundbyberg. Föreningens mark är friköpt. Eken 11 består av fyra huskroppar med totalt 99 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|-------------------------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 99 | 8 568 |
| Lokaler | 2 | 86 |
| Parkeringar och garageplatser | 57 | 0 |

Föreningens fastighet är byggd 2000 värdeår 2000.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector via försäkringsmäklaren Söderberg & Partner. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen hyr 57 parkeringsplatser i parkeringshuset Ågatan. Platserna hyrs ut till medlemmar i föreningen till självkostnads pris. Sedan 2014 hanterar styrelsen kölistan och skriver avtalen, men HSB fakturerar. Alla platser är uthyrda.

Samfälligheten Ågatan erbjuder avgiftsbelagd parkering längs Ågatan med differentierat pris för boende och gäster, för närvarande är första timmen gratis med samfällighetens boendeparkeringstillstånd.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlemmar i Ågatans Samfällighetsförening. Samfälligheten äger och ansvarar för skötsel av Ågatan med trottoarer (GA1) samt gångväg vid Bällstaån (GA2).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Spaljéer har monterats utmed fasaden mot Bällstaån.

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|-------------|--|
| 2020 | | Målning av väggar, golv och tak i cykelrum. |
| 2020 | | Byte av tröskelplåtår i entréer. |
| 2020 | | Byte av torkskåp i tvättstugan. |
| 2020 | | Komplettering av rörstosar i avluftsstosar på taken. |
| 2021 | | Målning av entréer inklusive hissfronter. |
| 2022 | | Byte av elmätare i lägenheter. |

np

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|-------------|--|
| 2012 | | Ommålning samtliga fönster. |
| 2015 | | Renovering av gemensamhetslokal och gästrum |
| 2015 | | Byte av trätrall på samtliga terrasser |
| 2015 | | Ombyggnad av markyta med flytt av trapp samt komplettering med ny grillplats |
| 2016 | | Byte av samtliga postboxar samt digitala anslagstavlor |
| 2016 | | Byte av spaljéer på stödmurar |
| 2016 | | Byte av torktumlare i grovtvättstugan |
| 2017 | | Omläggning plåt terrass Ågatan 15 |
| 2017 | | Ombyggnad grovsoprum |
| 2017 | | Byte av spis och Kyl/frys gemensamhetslokalen |

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Vid stämman deltog 64 medlemmar varav 49 var röstberättigade samt ytterligare 1 via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01-2019-05-16 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|--------------------|-------------|
| Anders Osterlund | Ordförande |
| Karin Lindhé | Sekreterare |
| Kenneth Westerdahl | Kassör |
| Helene Reuterwall | Ledamot |
| Malin Hedberg | Ledamot |
| Lars Brännteg | Ledamot |
| Bo Bengtsson | Ledamot |
| Annika Jarlegård | Suppleant |
| Fredrik Hellström | Suppleant |

Styrelsen har under 2019-05-16-2019-12-31 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|------------------------|-------------|
| Anders Osterlund | Ordförande |
| Karin Lindhé | Sekreterare |
| Kenneth Westerdahl | Kassör |
| Helene Reuterwall | Ledamot |
| Malin Hedberg | Ledamot |
| Lars Brännteg | Ledamot |
| Johanna Snäcke | Ledamot |
| Marit Karlsson | Ledamot |
| Rickard Melén | Ledamot |
| Katarina Hallberg Pina | Suppleant |
| Björn Weimer | Suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är som ordinarie ledamöter: Anders Österlund, Karin Lindhé, Helene Reuterwall Malin Hedberg, Kenneth Westerdahl och Lars Brännteg och som suppleanter Katarina Hallberg Pina och Björn Weimer. Richard Melén har avgått under 2020.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Österlund, Kenneth Westerdahl, Malin Hedberg och Johanna Snäcke. Teckning sker två i förening.

bj

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Revisorer

Karin Hygrell-Jonsson Föreningsvald ordinarie
Eva Karlsson Föreningsvald suppleant
Borevision AB Extern revisor

Valberedning

Valberedningen består av Maria Helmeborn, Björn H. Jonsson, Michael Arreborn och Pia Karlsson med Maria Helmeborn som sammankallande.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgänsliq fastighetsbesiktning genomfördes 2018-05-24

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 155 (155) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 2 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm | 785 | 785 | 785 | 785 | 785 |
| Totala Intäkter kr/kvm | 927 | 899 | 889 | 880 | 895 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 270 | 325 | 339 | 251 | 302 |
| Belåning, kr/kvm | 7 319 | 7 434 | 6 612 | 6 715 | 7 050 |
| Räntekänslighet | 9% | 10% | 9% | 9% | 9% |
| Drift och underhåll kr/kvm | 431 | 371 | 355 | 391 | 353 |
| Energikostnader kr/kvm | 136 | 135 | 117 | 120 | 120 |

nb

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

| Övriga nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 8 023 | 7 782 | 7 696 | 7 614 | 7 746 |
| Resultat efter finansiella poster | 838 | -9 929 | 1 173 | -264 | 286 |
| Sollditet | 58% | 58% | 63% | 62% | 61% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

nb

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

| | | |
|---|---|------------------|
| Rörelseintäkter | | 8 023 341 |
| Rörelsekostnader | - | 6 215 343 |
| Finansiella poster | - | 970 077 |
| Årets resultat | | 837 920 |
| Planerat underhåll | + | 86 194 |
| Avskrivningar | + | 1 408 308 |
| Årets sparande | | 2 332 423 |
| Årets sparande per kvm total yta | | 270 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 69 481 497 | 19 685 500 | 3 546 018 | 7 022 698 | -9 928 811 |
| Reservering till fond 2019 | | | 569 000 | -569 000 | |
| Reservering till fond 2018 | | | 569 000 | -569 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2019 | | | -86 194 | 86 194 | |
| Ianspråktagande av fond 2018 | | | -3 500 000 | 3 500 000 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -9 928 811 | 9 928 811 |
| Årets resultat | | | | | 837 920 |
| Belopp vid årets slut | 69 481 497 | 19 685 500 | 1 097 824 | -457 919 | 837 920 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 24 887 |
| Årets resultat | 837 920 |
| Reservering till underhållsfond | -569 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 86 194 |
| Summa till stämmans förfogande | 380 002 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | 380 002 |
|-------------------------|----------------|

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

2/10

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

| | | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Resultaträkning | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 8 023 341 | 7 782 327 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -3 812 665 | -14 547 448 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -867 281 | -538 005 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -127 089 | -124 624 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 408 308 | -1 408 308 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 215 343 | -16 618 385 |
| Rörelseresultat | | 1 807 998 | -8 836 058 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 1 747 | 2 909 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -971 824 | -1 095 663 |
| Summa finansiella poster | | -970 077 | -1 092 754 |
| Årets resultat | | 837 920 | -9 928 811 |

Dx

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

| | | |
|-------|--------------------|--------------------|
| Not 7 | 151 742 999 | 153 151 307 |
| | <u>151 742 999</u> | <u>153 151 307</u> |

Summa anläggningstillgångar

| | |
|--------------------|--------------------|
| <u>151 742 999</u> | <u>153 151 307</u> |
|--------------------|--------------------|

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|-------|------------------|------------------|
| | 1 234 | 1 816 |
| Not 8 | 2 998 391 | 1 765 149 |
| Not 9 | <u>375 296</u> | <u>282 769</u> |
| | <u>3 374 920</u> | <u>2 049 733</u> |

Kassa och bank

| | | |
|--------|---------|--------|
| Not 10 | 133 317 | 85 020 |
|--------|---------|--------|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>3 508 237</u> | <u>2 134 753</u> |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|---------------------------|---------------------------|
| <u>155 251 236</u> | <u>155 286 060</u> |
|---------------------------|---------------------------|

v.p.

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 89 166 997 | 89 166 997 |
| Yttre underhållsfond | 1 097 824 | 3 546 018 |
| | <u>90 264 821</u> | <u>92 713 015</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | -457 919 | 7 022 698 |
| Årets resultat | 837 920 | -9 928 811 |
| | <u>380 001</u> | <u>-2 906 113</u> |
| Summa eget kapital | <u>90 644 823</u> | <u>89 806 902</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 <u>62 240 700</u> | <u>63 433 905</u> |
| | 62 240 700 | 63 433 905 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 1 093 080 | 893 080 |
| Leverantörsskulder | 352 077 | 255 351 |
| Skatteskulder | 5 831 | 12 597 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 <u>914 725</u> | <u>884 225</u> |
| | 2 365 714 | 2 045 253 |
| Summa skulder | <u>64 606 414</u> | <u>65 479 158</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>155 251 236</u> | <u>155 286 060</u> |

njo

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kassaflödesanalys | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 837 920 | -9 928 811 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 408 308 | 1 408 308 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 246 229 | -8 520 503 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -81 380 | 58 340 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 120 461 | -97 601 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 285 309 | -8 559 765 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 500 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | 500 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut | -993 205 | 7 106 920 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -993 205 | 7 106 920 |
| Årets kassaflöde | 1 292 104 | -1 452 345 |
| Likvida medel vid årets början | 1 836 494 | 3 288 839 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 128 599 | 1 836 494 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

ny

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,86 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 0,83 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

da

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

| Noter | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 6 722 580 | 6 722 580 |
| Årsavgifter el | 389 869 | 363 257 |
| Hyror | 831 483 | 586 846 |
| Övriga intäkter | 81 711 | 35 136 |
| Bruttoomsättning | 8 025 643 | 7 707 819 |
| Avgifts- och hyresbortfall | -2 302 | 74 508 |
| | 8 023 341 | 7 782 327 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 513 798 | 453 740 |
| Reparationer | 733 939 | 380 221 |
| El | 544 203 | 539 010 |
| Uppvärmning | 771 894 | 756 615 |
| Vatten | 252 553 | 235 331 |
| Sophämtning | 225 805 | 181 366 |
| Fastighetsförsäkring | 117 695 | 91 512 |
| Kabel-TV och bredband | 260 872 | 260 216 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 139 653 | 135 303 |
| Förvaltningsarvoden | 160 246 | 146 910 |
| Övriga driftkostnader | 5 814 | 33 176 |
| Planerat underhåll | 86 194 | 11 334 048 |
| | 3 812 665 | 14 547 448 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Hyror och arrenden | 772 028 | 477 653 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 35 233 | 3 154 |
| Administrationskostnader | 41 660 | 38 988 |
| Extern revision | 11 000 | 11 000 |
| Medlemsavgifter | 7 360 | 7 210 |
| | 867 281 | 538 005 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 92 000 | 91 000 |
| Revisionsarvode | 9 300 | 9 100 |
| Sociala avgifter | 22 039 | 24 524 |
| Övriga personalkostnader | 3 750 | 0 |
| | 127 089 | 124 624 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 844 | 1 916 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 539 | 676 |
| Övriga ränteintäkter | 363 | 318 |
| | 1 747 | 2 909 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 971 824 | 1 095 663 |
| | 971 824 | 1 095 663 |

90

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 154 748 928 | 154 748 928 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 22 032 000 | 22 032 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 176 780 928 | 176 780 928 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -23 629 621 | -22 221 313 |
| Årets avskrivningar | -1 408 308 | -1 408 308 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -25 037 929 | -23 629 621 |
| Utgående redovisat värde | 151 742 999 | 153 151 307 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 130 000 000 | 112 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 333 000 | 294 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 94 000 000 | 68 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| Summa taxeringsvärde | 224 333 000 | 180 294 000 |
| Not 8 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 3 109 | 13 674 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 2 455 478 | 1 212 211 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | 539 803 | 539 264 |
| | 2 998 391 | 1 765 149 |
| Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 375 296 | 164 205 |
| Upplupna intäkter | 0 | 118 564 |
| | 375 296 | 282 769 |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

ny

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|-----------------------|---------------|
| Not 10 | Kassa och bank | |
| SEB | 133 317 | 85 020 |
| | 133 317 | 85 020 |

| Not 11 | | Skulder till kreditinstitut | | | | |
|-----------------|------------|------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|--|
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering | |
| SE-Banken Bolån | 21388718 | 0,81% | 2024-06-28 | 12 892 500 | 450 000 | |
| SE-Banken Bolån | 21388777 | 1,49% | 2020-03-28 | 14 736 780 | 162 580 | |
| SE-Banken Bolån | 25483529 | 1,08% | 2020-03-28 | 6 772 000 | 100 000 | |
| SE-Banken Bolån | 25483545 | 1,16% | 2021-12-28 | 10 180 000 | 180 500 | |
| SE-Banken Bolån | 35755659 | 2,34% | 2028-12-28 | 10 852 500 | 0 | |
| SE-Banken Bolån | 42202754 | 1,11% | 2021-06-28 | 7 900 000 | 200 000 | |
| | | | | 63 333 780 | 1 093 080 | |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 62 240 700

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 57 868 380

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 85 833 000 85 833 000

| Not 12 | | Skulder till kreditinstitut | |
|--------------------------------------|------------------|------------------------------------|--|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 1 093 080 | 893 080 | |
| | 1 093 080 | 893 080 | |

| Not 13 | | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | |
|---------------------------------|----------------|---|--|
| Upplupna räntekostnader | 20 256 | 17 791 | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 657 415 | 655 303 | |
| Övriga upplupna kostnader | 237 054 | 211 131 | |
| | 914 725 | 884 225 | |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

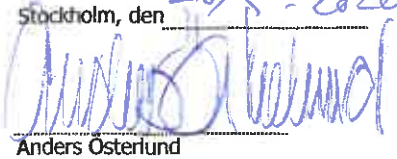
| Not 14 | | Väsentliga händelser efter årets slut | |
|--|--|--|--|
| Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut | | | |

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Noter

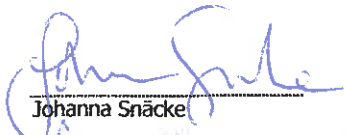
2019-12-31 2018-12-31

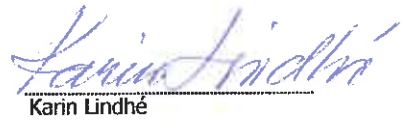
Stockholm, den 26/5-2020


Anders Osterlund

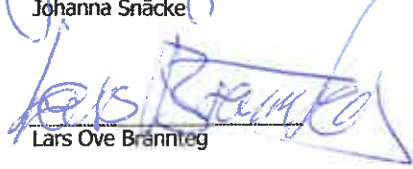

Claes Rickard J Melén

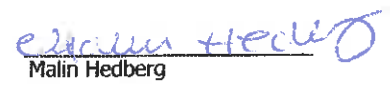

Helene Reutervall


Johanna Snäcke


Karin Lindhé


Kenneth Westerdahl


Lars Ove Brännteg

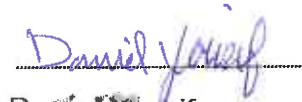

Malin Hedberg


MARIT KARLSSON

Vår revisionsberättelse har 2020-05-26 lämnats beträffande denna årsredovisning



Karin Hygrell-Jonsson
Av föreningen vald revisor



Daniel Yonif
Av föreningen förordnad extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällsta Bro i Sundbyberg för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 innehålllet 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.

nyo K

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 Brf Bällsta Bro i Sundbyberg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 BoRevision 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:

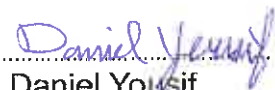
- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

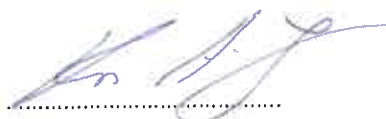
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 BoRevision 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 BoRevisions 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 den 26 / 5 2020


Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Av föreningen vald revisor