

Org Nr: 769604-7955

Styrelsen för
Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Org.nr: 769604-7955

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

KS
ACR

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 & Partners t.o.m 30 april 2020. Fr.o.m 1 maj 2020 är föreningen fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Ågatans Samfällighetsförening. Samfälligheten ansvarar för förvaltning av Ågatan (GA:1) samt strandpromenaden längs Bällstaån (GA:2). Föreningens andel är 20 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade, dock tog styrelsen med hänsyn till föreningens goda ekonomi beslutet att befria medlemmarna från avgiften avseende juli månad.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

På grund av rådande pandemi överfördes de åtgärder som var planerade för 2020 till 2021. Dock utfördes en omfattande renovering av föreningens markytor.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021		Installation av ljusständning i samtliga källargångar.
2021		Byte av tröskelplåtar i entréer.
2021		Målning av entréer inklusive hissfronter.
2021		Komplettering av rörstosar i avluftningsstosar på tak.
2021		Byte av torkskåp i tvättstuga.
2021		Stampspolning samtliga hus.
2021		Test med värmedämpande solfilm.
2022		Byte av elmätare i lägenheter.
2023		Byte av cirkulationspump för vatten.

KS
A! a

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.
2018		Renovering av samtliga av föreningens fasader.
2018		Renovering av samtliga av föreningens fönster.
2020		Fogning av fönstersmygar.
2020		Omfattande gallrings- och planteringsarbete på samtliga markytor.

Övriga väsentliga händelser

Under hösten 2020 har solceller installerats på samtliga 4 fastigheters tak. En ny energideklaration har upprättats och OVK-besiktning har genomförts. Vidare delades radondosor ut för mätning av radon. Dessa insamlas under 2021.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22. Vid stämman deltog 45 medlemmar varav 36 var röstberättigade. Därutöver var 5 medlemmar företrädna via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-22 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Osterlund	Ordförande
Karin Lindhé	Sekreterare
Kenneth Westerdahl	Kassör
Johanna Snäcke	Vice ordförande
Helene Reuterwall	Ledamot
Malin Hedberg	Ledamot
Lars Brännteg	Ledamot
Marit Karlsson	Ledamot
Richard Melén	Ledamot (avgick 31/1)
Katarina Hallberg Piña	Suppleant
Björn Welmer	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-22 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Osterlund	Ledamot
Johanna Snäcke	Ledamot
Jonas Malmqvist	Ledamot
Karin Lindhé	Ledamot
Kenneth Westerdahl	Ledamot
Madeleine Wallqvist	Ledamot
Marit Karlsson	Ledamot
Peter Öhman	Ledamot
Katarina Hallberg Piña	Suppleant
Björn Welmer	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Osterlund, Karin Lindhé, Johanna Snäcke, Marit Karlsson, Katarina Hallberg Piña och Björn Welmer.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande styrelsemöte.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Firmatecknare

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

Revisorer

Karin Hygrell-Jonsson Föreningsvald ordinarie
Ing-Marie Andersson Föreningsvald suppleant
Borevision AB Extern revisor

Valberedning

Valberedningen består av Maria Helmeborn (Ågatan 9), Björn H Jonsson (Ågatan 11), Michael Arreborn (Ågatan 15) och Pia Karlsson (Ågatan 13) med Björn H Jonsson 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.

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-02-04.

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 penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt. Ett exempel på detta är den nyligen genomförda installationen av solceller på fastigheternas tak. Detta förväntas minska föreningens elförbrukning med 20-25 %.

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 156 (155) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 7 (2) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB (som sköter föreningens redovisning) 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.

h

h
h
h

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	720	785	785	785	785
Totala intäkter kr/kvm*	827	882	858	842	831
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	224	270	325	339	251
Belåning, kr/kvm	7 192	7 319	7 434	6 612	6 715
Räntekänslighet	10%	9%	10%	9%	9%
Totala driftkostnader kr/kvm*	513	500	406	380	421
Energikostnader kr/kvm	134	136	135	117	120

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 506	8 023	7 782	7 696	7 614
Resultat efter finansiella poster	362	838	-9 929	1 173	-264
Soliditet	59%	58%	58%	63%	62%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	7 505 880
Rörelsekostnader	- 6 371 120
Finansiella poster	- 772 744
Årets resultat	362 016

Planerat underhåll	+ 165 960
Avskrivningar	+ 1 408 308
Årets sparande	1 936 284

Årets sparande per kvm total yta 224

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 481 497	19 685 500	1 097 824	-457 919	837 920
Reservering till fond 2020			569 000	-569 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-165 960	165 960	
Balanserat i ny räkning				837 920	-837 920
Årets resultat					362 016
Belopp vid årets slut	69 481 497	19 685 500	1 500 864	-23 039	362 016

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	380 001
Årets resultat	362 016
Reservering till underhållsfond	-569 000
Ianspråktagande av underhållsfond	165 960
Summa till stämmans förfogande	338 978

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **338 978**

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

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 505 880	8 023 341
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 965 678	-3 812 665
Övriga externa kostnader	Not 3	-874 724	-867 281
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-122 409	-127 089
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 408 308	-1 408 308
Summa rörelsekostnader		-6 371 120	-6 215 343
Rörelseresultat		1 134 760	1 807 998
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 011	1 747
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-774 755	-971 824
Summa finansiella poster		-772 744	-970 077
Årets resultat		362 016	837 920

K

K

 A

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	89 166 997	89 166 997
Yttre underhållsfond	1 500 864	1 097 824
	<u>90 667 861</u>	<u>90 264 821</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-23 039	-457 919
Årets resultat	362 016	837 920
	<u>338 978</u>	<u>380 001</u>
Summa eget kapital	<u>91 006 839</u>	<u>90 644 823</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>22 845 000</u>	<u>62 240 700</u>
	22 845 000	62 240 700
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 39 395 700	1 093 080
Leverantörsskulder	566 454	352 077
Skatteskulder	8 379	5 831
Övriga skulder	Not 14 8 057	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 164 825</u>	<u>914 725</u>
	41 143 415	2 365 714
Summa skulder	<u>63 988 415</u>	<u>64 606 414</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>154 995 254</u>	<u>155 251 236</u>

ker
 Å
 a

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 150 334 690 151 742 999

Pågående nyanläggningar

Not 8 988 000 0

151 322 690 151 742 999

Summa anläggningstillgångar

151 322 690 151 742 999

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 239 1 234

Övriga fordringar

Not 9 3 021 712 2 998 391

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 432 175 375 296

3 455 126 3 374 920

Kassa och bank

Not 11 217 437 133 317

Summa omsättningstillgångar

3 672 563 3 508 237

Summa tillgångar**154 995 254 155 251 236**

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	362 016	837 920
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 408 308	1 408 308
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 770 324</u>	<u>2 246 229</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 499	-81 380
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	475 081	120 461
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 179 906</u>	<u>2 285 309</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-988 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-988 000</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 093 080	-993 205
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 093 080</u>	<u>-993 205</u>
Årets kassaflöde	98 826	1 292 104
Likvida medel vid årets början	3 128 599	1 836 494
Likvida medel vid årets slut	3 227 425	3 128 599

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

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.

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 3,9 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 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.

✗

Kv
A0
1

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 168 774	6 722 580
Individuell mätning el	355 266	389 869
Hyror	868 648	831 483
Övriga intäkter	118 942	81 711
Bruttoomsättning	<u>7 511 630</u>	<u>8 025 643</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-5 750	-2 302
	7 505 880	8 023 341
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	567 273	513 798
Reparationer	718 034	733 939
El	525 475	544 203
Uppvärmning	751 482	771 894
Vatten	239 354	252 553
Sophämtning	257 663	225 805
Fastighetsförsäkring	163 211	117 695
Kabel-TV och bredband	260 220	260 872
Fastighetskatt och fastighetsavgift	144 801	139 653
Förvaltningsarvoden	145 458	160 246
Övriga driftkostnader	26 747	5 814
Planerat underhåll	165 960	86 194
	<u>3 965 678</u>	<u>3 812 665</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	784 180	772 028
Förbrukningsinventarier och varuinköp	20 510	35 233
Administrationskostnader	22 284	41 660
Extern revision	12 500	11 000
Konsultkostnader	27 750	0
Medlemsavgifter	7 500	7 360
	<u>874 724</u>	<u>867 281</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	92 005	92 000
Revisionsarvode	9 200	9 300
Sociala avgifter	21 204	22 039
Övriga personalkostnader	0	3 750
	<u>122 409</u>	<u>127 089</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 277	844
Ränteintäkter HSB placeringskonto	541	539
Övriga ränteintäkter	193	363
	<u>2 011</u>	<u>1 747</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	773 843	971 824
Övriga räntekostnader	912	0
	<u>774 755</u>	<u>971 824</u>

A

K

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
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	-25 037 929	-23 629 621
Årets avskrivningar	-1 408 308	-1 408 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 446 238	-25 037 929
Utgående redovisat värde	150 334 690	151 742 999
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	130 000 000	130 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	333 000	333 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	224 333 000	224 333 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	988 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	988 000	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 724	3 109
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 469 643	2 455 478
Placeringskonto HSB Stockholm	540 345	539 803
	3 021 712	2 998 391
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	432 175	375 296
	432 175	375 296
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SEB	217 437	133 317
	217 437	133 317

PKS


Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
		Belopp	Nästa års amortering
SEB	21388718	0,81%	2024-06-28
SEB	21388777	0,65%	2021-03-28
SEB	25483529	0,65%	2021-03-28
SEB	25483545	1,16%	2021-12-28
SEB	35755659	2,34%	2028-12-28
SEB	42202754	1,11%	2021-06-28
		62 240 700	1 093 080
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		56 775 300
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		22 845 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	85 833 000	85 833 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år	38 302 620	0
	Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering	1 093 080	1 093 080
		39 395 700	1 093 080
Not 14	Övriga skulder		
	Momsskuld	8 057	0
		8 057	0
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	15 576	20 256
	Förutbetalda hyror och avgifter	661 723	657 415
	Övriga upplupna kostnader	487 526	237 054
		1 164 825	914 725

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

1/2

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' and 'K'.

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Noter

2020-12-31 2019-12-31


Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 4 maj 2021


Anders Osterlund


Johanna Snäcke

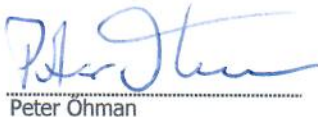

Jonas Malmqvist


Karin Lindhé

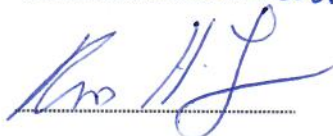

Kenneth Westerdahl


Madeleine Wallqvist


Maht Karlsson


Peter Ohman

Vår revisionsberättelse har 2021-05-09 lämnats beträffande denna årsredovisning


Karin Hygrell-Jonsson


Joakim Häll / Borevision AB

Av föreningen vald revisor

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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions 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.

K

A

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 räkenskapsåret 2020 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 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 9 / 5 - 2021


.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


.....
Karin Hygrell-Johansson
Av föreningen vald revisor