

# Styrelsen för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Org.nr: 769604-7955

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

# Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

## 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 Folksam via Söderberg & Partners. 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 med Bällstaån (GA:2).

Föreningens andel i Ågatan är 20% och Bällstaån 29%.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under 2021 har automatisk ljusständning installerats i samtliga källargångar. Utbyte har skett av samtliga knappsatser vid entréerna till fastigheterna. Samtidigt kompletterades med en funktion som möjliggör öppning med tagg.

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Soprum,cykelrum	Målning av golv, väggar och tak.
2022	Entréer	Helmålning inklusive hissfronter.
2022	Tvättstuga	Byte av torkskåp.
2022	Avluftningsstosar tak	Kompl. Röstosar.
2022	Samtliga 4 hus	Stamspolning.
2022	Soprum/miljörum	Nya lås med tagg.
2025	Samtliga 4 hus	Modernisering av samtliga hissar.

kr

BK  
KW K

## 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.
2021		Installation av ljusständning i samtliga källargångar.

### Övriga väsentliga händelser

Byte av knappsatser vid entréer kompletterade av öppning med hjälp av tagg.  
Under mars togs solcellsanläggningen i bruk och den har hittills levererat effekt enligt plan.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. Vid stämman deltog 38 medlemmar varav 34 var röstberättigade samt därutöver 4 röstberättigade via fullmakt.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-06-15 haft följande sammansättning:

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

Under perioden från stämman 2021-06-15 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bo Karlstein	Ordförande
Katarina Hallberg Piña	Vice ordförande
Kenneth Westerdahl	Kassör
Karin Lindhé	Sekreterare
Madeleine Wallqvist	Ledamot
Jonas Malmqvist	Ledamot
Peter Öhman	Ledamot
Björn Welmer	Suppleant
Margita Boström	Suppleant
Ing-Marie Andersson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karin Lindhé, Kenneth Westerdahl, Madeleine Wallqvist, Jonas Malmqvist, Peter Öhman och Björn Welmer.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten. Arbetsordningen för styrelsen har under året utvecklats och anpassats ytterligare.



# Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

---

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bo Karlstein, Kenneth Westerdahl, Karin Lindhé och Madeleine Wallqvist. Teckning sker två i förening.

## Revisorer

Karin Hygrell-Jonsson	Föreningsvald ordinarie
Maria Helmeborn	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Extern revisor

## Valberedning

Valberedningen består av Björn H Jonsson (Ågatan 11), Anders Österlund (Ågatan 13) samt Michael Arreborn (Ågatan 15) 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.

Stadgänslig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-10-05.

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 (156) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 10 (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.

5

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sparande, kr/kvm	194	224	270	325	339
Skuldsättning, kr/kvm	7 066	7 192	7 319	7 434	6 612
Räntekänslighet, %	9%	10%	9%	10%	9%
Energikostnad, kr/kvm	140	134	136	135	117
Driftskostnad, kr/kvm*	611	513	500	406	380
Årsavgift, kr/kvm	785	720	785	785	785
Totala intäkter, kr/kvm*	890	827	882	858	842

\*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning i tkr	8 056	7 506	8 023	7 782	7 696
Resultat efter finansiella poster i tkr	50	362	838	-9 929	1 173
Soliditet %	59%	59%	58%	58%	63%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Förklaring av nyckeltal

#### 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 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 bostadsrätts 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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 bostadsrätts 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.



**Resultaträkning****2021-12-31****2020-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning Not 1 8 055 839 7 505 880

**Rörelsekostnader**

Drift och underhåll Not 2 -4 788 177 -3 965 678

Övriga externa kostnader Not 3 -924 742 -874 724

Personalkostnader och arvoden Not 4 -124 638 -122 409

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -1 426 027 -1 408 308

Summa rörelsekostnader -7 263 584 -6 371 120

**Rörelseresultat****792 255****1 134 760****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter Not 5 2 021 2 011

Räntekostnader och liknande resultatposter Not 6 -744 625 -774 755

Summa finansiella poster -742 604 -772 744

**Årets resultat****49 651****362 016**

9

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

149 759 164

150 334 690

Pågående nyanläggningar

Not 8

0

988 000

149 759 164151 322 690

Summa anläggningstillgångar

149 759 164151 322 690**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

9 038

1 239

Övriga fordringar

Not 9

3 190 183

3 021 712

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

355 169

432 175

3 554 3893 455 126

Kassa och bank

Not 11

449 733

217 437

Summa omsättningstillgångar

4 004 1233 672 563**Summa tillgångar****153 763 286****154 995 254**



**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

89 166 997

89 166 997

Yttre underhållsfond

1 869 996

1 500 864

91 036 99390 667 861*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-30 154

-23 039

Årets resultat

49 651

362 016

19 496338 978

Summa eget kapital

91 056 48991 006 839**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

46 282 540

22 845 000

46 282 54022 845 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

14 865 080

39 395 700

Leverantörsskulder

476 186

566 454

Skatteskulder

11 349

8 379

Övriga skulder

Not 14

0

8 057

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 071 642

1 164 825

16 424 25741 143 415

Summa skulder

62 706 79763 988 415**Summa eget kapital och skulder****153 763 286****154 995 254**

**Kassaflödesanalys****2021-12-31****2020-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

49 651

362 016

**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Avskrivningar

1 426 027

1 408 308

Kassaflöde från löpande verksamhet

1 475 6781 770 324**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

67 074

-65 499

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

-188 538475 081

Kassaflöde från löpande verksamhet

1 354 2142 179 906**Investeringsverksamhet**

Investeringar i fastigheter

137 500-988 000

Kassaflöde från investeringsverksamhet

137 500-988 000**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

-1 093 080-1 093 080

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-1 093 080-1 093 080**Årets kassaflöde****398 634****98 826****Likvida medel vid årets början****3 227 425****3 128 599****Likvida medel vid årets slut****3 626 059****3 227 425**

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

## **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 3,47 % av anskaffningsvärdet.

### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### **Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

*12*

Noter		2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	6 722 580	6 168 774
	Individuell mätning el	352 239	355 266
	Hyror	859 324	868 648
	Övriga intäkter	127 712	118 942
	Bruttoomsättning	8 061 855	7 511 630
	Avgifts- och hyresbortfall	-6 016	-5 750
		<b>8 055 839</b>	<b>7 505 880</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	784 231	567 273
	Reparationer	1 198 509	718 034
	El	440 310	525 475
	Uppvärmning	865 685	751 482
	Vatten	257 505	239 354
	Sophämtning	259 251	257 663
	Fastighetsförsäkring	181 823	163 211
	Kabel-TV och bredband	279 196	260 220
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	147 771	144 801
	Förvaltningsarvoden	139 832	145 458
	Övriga driftkostnader	34 196	26 747
	Planerat underhåll	199 868	165 960
		<b>4 788 177</b>	<b>3 965 678</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Hyror och arrenden	784 040	784 180
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 846	20 510
	Administrationskostnader	81 256	22 284
	Extern revision	17 200	12 500
	Konsultkostnader	18 750	27 750
	Medlemsavgifter	7 650	7 500
		<b>924 742</b>	<b>874 724</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode styrelse	95 200	92 005
	Revisionsarvode	9 520	9 200
	Sociala avgifter	19 918	21 204
		<b>124 638</b>	<b>122 409</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 172	1 277
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	540	541
	Övriga ränteintäkter	308	193
		<b>2 021</b>	<b>2 011</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	743 424	773 843
	Övriga räntekostnader	1 201	912
		<b>744 625</b>	<b>774 755</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	154 748 928	154 748 928
Ingående anskaffningsvärde mark	22 032 000	22 032 000
Årets investeringar	850 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>177 631 428</b>	<b>176 780 928</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-26 446 238	-25 037 929
Årets avskrivningar	-1 426 027	-1 408 308
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 872 264</b>	<b>-26 446 238</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>149 759 164</b>	<b>150 334 690</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>224 333 000</b>	<b>224 333 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	988 000	0
Årets investeringar	-988 000	988 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>988 000</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	11 724	11 724
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 635 441	2 469 643
Placeringskonto HSB Stockholm	540 885	540 345
Momsfordran	2 133	0
	<b>3 190 183</b>	<b>3 021 712</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	355 169	432 175
	<b>355 169</b>	<b>432 175</b>

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

Noter		2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 11</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	SEB	449 733	217 437
		<b>449 733</b>	<b>217 437</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	21388718	0,81%	2024-06-28	11 992 500	450 000
SEB	21388777	1,23%	2026-03-28	14 411 620	162 580
SEB	25483529	0,66%	2022-03-28	6 572 000	100 000
SEB	25483545	0,78%	2024-12-28	9 819 000	180 500
SEB	35755659	2,34%	2028-12-28	10 852 500	0
SEB	42202754	0,60%	2022-06-28	7 500 000	200 000
				<b>61 147 620</b>	<b>1 093 080</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 55 682 220

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 46 282 540**

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	13 772 000	38 302 620
Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering	1 093 080	1 093 080
	<b>14 865 080</b>	<b>39 395 700</b>

**Not 14 Övriga skulder**

Momsskuld	0	8 057
	<b>0</b>	<b>8 057</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	20 284	15 576
Förutbetalda hyror och avgifter	559 598	661 723
Övriga upplupna kostnader	491 760	487 526
	<b>1 071 642</b>	<b>1 164 825</b>

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

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 21 mars 2022



Bo Karlstein



Jonas Malmqvist



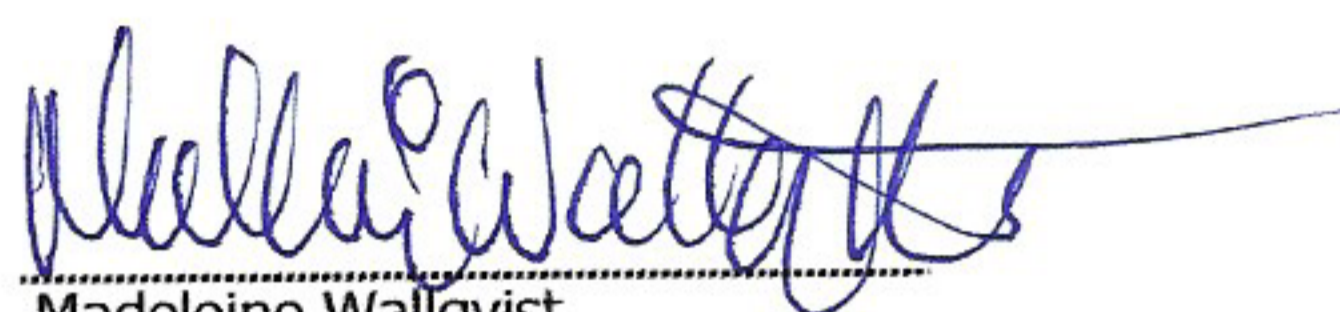
Karin Lindhé



Katarina Hallberg Piña



Kenneth Westerdahl



Madeleine Wallqvist



Peter Ohman

Vår revisionsberättelse har 2022-03-23 lämnats beträffande denna årsredovisning



Karin Hygrell-Jonsson



Joakim Häll / Borevision

Av föreningen vald 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 2021.

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 2021 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bällsta Bro i Sundbyberg för räkenskapsåret 2021 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 23 mars 2022

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

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